

# **უკრაინი ქონება**

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**  
2018, №1

Decisions of the Supreme Court of Georgia  
**on Administrative Cases**  
(in Georgian)  
2018, №1

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien  
**in Verwaltungssachen**  
(in der georgischen Sprache)  
2018, №1

Решения Верховного Суда Грузии  
**по административным делам**  
(на грузинском языке)  
2018, №1

გადაწყვეტილებების შერჩევასა  
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

**რედაქციის მისამართი:** 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების  
ქ. №32, ტელ: 299 04 18; [www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

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

# 1. მიწის ღაპეპი

## სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარა და პირდაპირი მიყიდვა

### განჩინება

№ბს-439-434(კ)-16)

29 ნოემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა,  
იჯარისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ი-ემ, რ. ი-ემ, მ. ხ-ემ და სხვებმა (სულ 51 პირმა) თეთრინ-ყაროს რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვეს: წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა; 2002 წლის 14 მაისს წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ისინი წარმოადგენენ წალკის რაიონის სოფელ ... (...) მაცხოვრებლებს, ეკომიგრანტებს მალაღმთიანი აჭარიდან და სვანეთიდან. სოფელში ცხოვრობს დაახლოებით 80 ოჯახი, მოსახლეობა ძირითადად დასაქმებულია მესაქონლეობით, რაც მოსახლეობის ერთადერთ საარსებო საშუალებას წარმოადგენს. მოსარჩელებს ჰყავთ სულ 1130 სული საქონელი. სოფელ ... სახელმწიფო საკუთრებაშია 400 ჰა საძოვარი, საიდანაც 200 ჰა არის სოფლის მიმდებარედ, ხოლო 200 ჰა მთიან რეგიონში, დასახლებული საძოვრები არ არის საკმარისი 1130 სული საქონლის გამოსაკვებად. სოფელში ცხოვრების პერიოდში, რადგანაც სოფელს არ ჰქონდა სასაფლაო, მოსარჩელებს უწევდათ მიცვალებულების გადასვენება აჭარაში, რაც დაკავშირებული იყო პრობლემებთან და გარკვეულ ხარჯებთან, მით უფრო უამინდობისა და ზამთრის პერიოდში. 2004

წელს წალკის გამგეობის სიტყვიერი თანხმობით სოფელ ... გა-  
მოიყო ტერიტორია, სადაც დაკრძალული იყო პირველი მიცვა-  
ლებული. 2009 წლამდე სულ დაიკრძალა 12 მიცვალელებული. 2004  
წელს სოფლის განვითარების პროექტით განხორციელდა ინ-  
ფრასტრუქტურული პროექტი და სასაფლაო შემოიღობა. სასაფ-  
ლაოს მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენდა სოფლის პირუტ-  
ყვის ერთადერთ საძოვარს, თუმცა როგორც საძოვარი, ისე სა-  
საფლაო აღმოჩნდა გ. გ-ის საკუთრებაში „სასოფლო-სამეურ-  
ნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამე-  
ურნეო და დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი წარგა-  
ვების“ 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულე-  
ბით. დასახელებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას საფუძვლად  
დაედო წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დად-  
გენილება და 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულება, რომ-  
ლის მიხედვითაც წალკის რაიონის გამგეობამ გ. გ-ს იჯარით გა-  
დასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, მათ შო-  
რის მიწა, რომელზედაც განთავსებულია სოფლის სასაფლაო და  
სოფლის საძოვარი. მოსარჩელების მოსაზრებით იჯარის ხელ-  
შეკრულება არის ბათილი გარიგება, ვინაიდან ხელშეკრულებას  
გამგეობის მხრიდან ხელს არ აწერს გამგებელი და არ მოხდა  
კონკურსის წესით მიწის იჯარით გაცემა, იჯარით გ. გ-ს გამგე-  
ობის დადგენილებით არ გადასცემია სოფელ ... მიწები. ბათილი  
გარიგებაა ასევე 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელ-  
შეკრულება, ვინაიდან მას საფუძვლად დაედო კანონდარღვე-  
ვით დადებული იჯარის ხელშეკრულება. გ. გ-ს არასდროს დაუ-  
მუშავებია იჯარით მასზე გაცემული მიწა. იჯარით გაცემულ მი-  
წის ნაკვეთში არ შედიოდა სასაფლაოს მიწა. დაუშვებელი იყო  
სასაფლაოს ტერიტორიისა და საძოვრის საკუთრებაში გადაცე-  
მა. წალკის რაიონის გამგეობის მიერ დარღვეულ იქნა „სახელ-  
მწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-  
ნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს  
პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების  
მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მიწის იჯარით  
გაცემის შესახებ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ  
შექმნილი მუდმივმოქმედი კომისია სათანადო მასალების სა-  
ფუძველზე ადგენდა საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის  
იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფდა მასობრივი ინ-  
ფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მონ-  
ყობამდე 20 კალენდარული დღით ადრე, რაც არ განხორციე-  
ლებულა. იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია არაუფლება-  
მოსილი პირის მიერ, კერძოდ, მასში მეიჯარის სახელით ხელს

არ აწერს წალკის რაიონის გამგებელი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტად – მეიჯარედ მიჩნეულ იქნა სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული ორგანო, შესაბამისად, ხელშეკრულებაზე ხელის მომწერის უფლება მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანოს წარმომადგენელს გააჩნდა და არაუფლებამოსილი პირის მიერ დადებული ხელშეკრულება (გარიგება) ბათილია. წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილება მიღებული იყო წერილობითი დასაბუთების გარეშე. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო თავისი გადაწყვეტილება დაეფუძნებინა იმ გარემოებებსა და ფაქტებზე, რომელიც გამოკვლეული და შესწავლილი იქნებოდა ადმინისტრაციული წარმოების დროს. რაც შეეხება 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებას მოსარჩელეთა მოსაზრებით, იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი, ვინაიდან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის 3.2. მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის სასყიდლიანად. მითითებული კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ძ.ა.“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ 2005 წლის 8 ივლისის კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა: „ა“ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული სა-

ძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

საქმეში მესამე პირად ჩაება გ. გ-ი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულება ნალკის რაიონის სოფელ ... მდებარე 3434,4 კვ.მ სასაფლაოს ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა და მოითხოვეს თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საქმის სააპელაციო ეტაპზე განხილვის დროს საქმეში მესამე პირად ჩაება სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „...“ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინებით ა. ი-ისა და სხვების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილებით დამტკიცდა რაიონული კომისიის №11 6.12.20016. და №12 28.01.2002წ. ოქმები, რომლითაც ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა. 2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ №353 ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-სა და ნალკის რაიონის გამგეობის, შესაბამის უფლებამოსილ პირს, სოფლის მეურნეობის სამ-

მართველოს უფროსს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, ხელშეკრულების თანახმად, გ. გ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება გ. გ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2010 წლის 19 თებერვალს, დაზუსტებული ფართით 256900.00, საკადასტრო კოდით №... . 2010 წლის 6 ივლისს გ. გ-მა განცხადებით მიმართა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომელიც მის სახელზე იყო იჯარით გაცემული, პირდაპირი ფორმით პრივატიზება 2011 წლის 14 სექტემბრის იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის №313 ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმებულ იქნა, ერთი მხრივ, ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და მეორე მხრივ, გ. გ-ს შორის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, ნალკის რაიონის გამგეობის 28.01.2002 წლის №4 დადგენილებისა და ნალკის რაიონის გამგეობისა და გ. გ-ს შორის გაფორმებული 14.05.2002 წლის №353 ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-მა შეიძინა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სასოფლო და დამხმარე ნაგებობებით ან/და მრავალწლიანი ნარგავებით – მიწის ნაკვეთის ფართობი – 25,69 ჰა (საძოვარი), საკადასტრო კოდი: ..., ადგილმდებარეობა – ნალკა, სოფელი .... საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 154215 ლარი, რომელიც გადახდილ იქნა გ. გ-ის მიერ. საქართველოს ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 6 ივნისის №189/07 წერილის თანახმად, სოფელ ... მოსახლეობასა და კერძო მესაკუთრე გ. გ-ს შორის სადავო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) მდებარეობს სოფელ ... (...) მიმდებარედ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2002 წლის 14 მაისს იჯარის ხელშეკრულებით გაცემულ იქნა გ. გ-ზე 10 წლის ვადით (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან იჯარის რეგისტრაციის შესახებ). 2011 წლის 14 სექტემბერს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ხელშეკრულებით გ. გ-მა შეისყიდა მასზე იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების აღნიშნული (საძოვარი) მიწის ნაკვეთი, რაც ამჟამად მის საკუთრებაშია (ხელშეკრულება №313, ამონაწერი

საჯარო რეესტრიდან). ზემოაღნიშნულ მიზნის ნაკვეთზე 2004 წელს დაკრძალულ იქნა პირველი მიცვალებული. 2009 წელს სოფლის მხარდაჭერის პროგრამით შემოღობილ იქნა სასაფლაოს ტერიტორია. გ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიზნის ნაკვეთის არც ერთი ნაწილი საკადასტრო მონაცემებით როგორც პირუტყვის გადასარეკი ტრასა არ არის რეგისტრირებული. კ. ზ-ის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომდეგობისა და საინჟინრო ექსპერტიზის 2014 წლის 28 აპრილის დასკვნის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასაფლაო, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით მთლიანად ხვდება საჯარო რეესტრში გ. გ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიზნის ნაკვეთზე და ხდება გადაფარვა. გადაფარვის ფართობი 3434,4 კვ.მ. შეადგენს. 2009 წლის 27 მაისის წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ი/მ „ს. კ-ს“ შორის დაიდო სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ №61 ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფო ბიუჯეტის სახსრებით განხორციელდა სოფელ ... ახალი სასაფლაოს შემოღობვის სამუშაოები. პალატამ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების საფუძველზე დადებული 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულებით დადასტურებულად მიაჩნია, რომ გ. გ-ს არ გადასცემია სასაფლაო. საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია, რომ წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ. გ-ს სრულად აქვს შესრულებული და საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; კერძოდ, პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტებმა თავიანთ სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება; სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა შემდეგზე: განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილება; ბათილად იქნეს ცნობილი 2002 წლის 14 მაისის წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის დადებული

ლი იჯარის ხელშეკრულება და ბათილად იქნეს ცნობილი 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. პალატამ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილებით „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიკუთვნების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წალკის რაიონის გამგეობამ დაადგინა, რომ კომისიას დაევალა (ბ-ნ ვ.ხ. ჩ-ს და ო.ვ. კ-ს) მომზადდეს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი ხელშეკრულებების გასაფორმებლად. დადგენილებას ხელს აწერს წალკის რაიონის გამგებელი – ე. ხ-ი და გამგებლის პირველი მოადგილე – ხ. კ-ი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტად – მეიჯარედ მიჩნეულ იქნა სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული ორგანო, შესაბამისად, ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის უფლება მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანოს წარმომადგენელს გააჩნდა, რომელიც მხოლოდ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ შექმნილი მუდმივმოქმედი კომისიის ერთ-ერთი წევრი უნდა ყოფილიყო. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილებაში მითითებული ზემოაღნიშნული დავალება, წარმოადგენს იმ სახის უფლებამოსილებას, რა დროსაც ვ.ხ. ჩ-ს შეეძლო იჯარის ხელშეკრულება გაეფორმებინა მოიჯარესთან და რაიმე სახის დამატებით წარმომადგენლობას არ საჭიროებდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სადავო მიწის იჯარით გაცემისას დარღვეულია საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების მოთხოვნები. იჯარის ხელშეკრულებას ხელს აწერს არაუფლებამოსილი პირი; გამგეობის სადავო 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილება არ შეიცავდა წერილობით დასაბუთებას. კასატორები ასევე მიიჩნევენ, რომ იჯარის ხელშეკრულება არ დადებულა 2002 წელს; გ. გ-ი არ ასრულებდა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და არ იხდიდა იჯარის გადასახადს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით ა. ი-

ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის, ვ. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საკასაციო საჩივარი, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ა. ი-ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის, ვ. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

„იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ რაიონული კომისიის გადამწყვეტილების დამტკიცების თაობაზე წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილებით დამტკიცდა რაიონული კომისიის 2001 წლის 6 დეკემბრის №11 და 2002 წლის 28 იანვრის №12 ოქმები, რომლითაც – ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა.

2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-სა და წალკის რაიონის გამგეობის შესაბამის უფლებამოსილ პირს – სოფლის მეურნეობის სამმართველოს უფროსს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, გ. გ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება აღირიცხა 2010 წლის 19 თებერვალს. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 256900 კვ.მ საკადასტრო კოდით №....

2010 წლის 6 ივლისს გ. გ-მა განცხადებით მიმართა უფლება-

მოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომელიც მის სახელზე იყო იჯარით გაცემული, პირდაპირი ფორმით პრივატიზება.

2011 წლის 14 სექტემბრის იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის №313 ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმდა, ერთი მხრივ, ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და მეორე მხრივ, გ. გ-ს შორის, გ. გ-მა შეიძინა სახელმწიფოს კუთვნილი იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სასოფლო და დამხმარე ნაგებობებით ან/და მრავალწლიანი ნარგავებით – მიწის ნაკვეთის ფართობი – 25,69 ჰა (საძოვარი), საკადასტრო კოდი: ..., ადგილმდებარეობა – ნალკა, სოფელი .... საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 1542 ლარი, რომელიც გ. გ-მა გადაიხადა.

ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 6 ივნისის №189/07 წერილის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე 2004 წელს დაიკრძალა პირველი მიცვალებული. 2009 წელს სოფლის მხარდაჭერის პროგრამით სასაფლაოს ტერიტორია შემოიღობა. ამჟამად აღნიშნულ ტერიტორიაზე 12 მიცვალებულია დაკრძალული. გ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არც ერთი ნაწილი, საკადასტრო მონაცემებით, როგორც პირუტყვის გადასარეკი ტრასა არ არის რეგისტრირებული.

ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილების საფუძველზე დადებული 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ გ. გ-ს სასაფლაო არ გადასცემია.

ნალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული №353 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ. გ-ს სრულად აქვს შესრულებული და საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხება.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედ-

ვით კი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, კასატორს ზემომითითებული ფაქტების მიმართ შედავება არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობის შეფასებით შემოიფარგლება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის“ შესახებ დებულების პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტებია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწები, გაკულტურებული და ბუნებრივი სათიბი და საძოვარი. ამავე დებულების მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტები არიან: მეიჯარე – სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანო; მოიჯარე – მიწის იჯარით ამღები ფიზიკური პირი, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი ან იურიდიული პირი. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ არსებული რაიონის საზღვრებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი რაიონული ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი. ამავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იქმნება მუდმივმოქმედი კომისია (შემდგომში – კომისია), რომელიც შედგება საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის; სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საფინანსო-ეკონომიკური და იურიდიული სამსახურების, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლებისაგან. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიას ემატება იმ სოფლის (ქალაქის) წარმომადგენელი, რომლის გამგებლობასაც განეკუთვნება იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას

ითხოვს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მინა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ, ყველა სხვა შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მინა იჯარით გადაეცემათ მხოლოდ კონკურსის წესით.

საქმის მასალების თანახმად, იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილების თანახმად, დამტკიცდა რაიონული კომისიის №11 2001 წლის 6 დეკემბრისა და №12 28.01.2002 წლის 28 იანვრის ოქმები, რომლითაც – ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა. ამასთან, 2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ №353 ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-ს 10 წლის ვადით იჯარით გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო მიწები ფართობით 295 ჰა. კასატორები მიუთითებენ, რომ გ. გ-ის საკუთრებაში 2011 წლის 14 სექტემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (რომლის საფუძველზეც გ. გ-ის საკუთრებაში აღმოჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთები), საფუძვლად დაედო 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც წალკის რაიონის გამგეობამ გ. გ-ს იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, მათ შორის მინა, რომელზედაც განთავსებულია სოფლის სასაფლაო და სოფლის საძოვარი. იჯარის ხელშეკრულება არის ბათილი გარიგება, ვინაიდან ხელშეკრულებას გამგეობის მხრიდან ხელს არ აწერს გამგებელი და არ მოხდა კონკურსის წესით მიწის იჯარით გაცემა, იჯარით გ. გ-ს გამგეობის დადგენილებით არ გადასცემია სოფელ ... მიწები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულების“ მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას ითხოვს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მინა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ. შესაბამისად, გ. გ-ზე მიწის იჯარით გაცემა მოხდა უკონკურსოდ, ვინაიდან მხოლოდ ერთი პირი, გ. გ-ი ითხოვდა მიწის იჯარით გადაცემას. „მიწის იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილებით დამტკიცდა რაიონული კომისიის №116.12.2001წ. და №1228.01.2002წ. ოქ-

მები და კომისიას დაევალა (ბ-ნ ვ.ხ. ჩ-ს და ო.ვ.კ-ს) ხელშეკრულებების გასაფორმებლად ყველა აუცილებელი დოკუმენტის მომზადება. დადგენილებას ხელს აწერს ნალკის რაიონის გამგებელი – ე. ხ-ი და გამგებლის პირველი მოადგილე – ხ. კ-ი. საკასაციო სასამართლო იზიარებს პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოების პოზიციას, რომ დადგენილებაში მითითებული ზემოაღნიშნული დავალება, წარმოადგენს იმ სახის უფლებამოსილებას, რა დროსაც ვ.ხ. ჩ-ს შეეძლო იჯარის ხელშეკრულება გაეფორმებინა მოიჯარესთან და რაიმე სახის დამატებით წარმომადგენლობას არ საჭიროებდა. ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილებით კომისიის მიერ დამტკიცებულ იქნა რაიონული კომისიის №11 6.12.2001წ. და №12 28.01.2002წ. სხდომის ოქმები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამოყოფაზე. ზემოაღნიშნულ დადგენილებაში მითითებული ჩანაწერის საფუძველზე სასამართლოებმა მართებულად მიიჩნიეს დადგენილად კომისიის მიერ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის საკითხი.

საქმის მასალებით არ დასტურდება კასატორების მითითება იმის თაობაზე, რომ გ. გ-ის მიერ არ იქნა შესრულებული იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ვინაიდან საქმეში დაცული ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2010 წლის 22 ოქტომბრის №438 წერილის თანახმად, ნალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ-ს შესრულებული აქვს და საიჯარო ქირის დავალიანებები არ ერიცხებოდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება პასუხობს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლით. ამავ კანონის მე-4 მუხლის „დ.ა.“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე, ფიზიკური ან/და იურიდიული პი-

რების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ.გ.“ ქვეუნიშვნულის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებია: იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვა. ამავე კანონის მე-12 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად კი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულებას საფუძველად დაედო 2002 წლის 14 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, საქართველოს კანონის თანახმად, საძოვარი ექვემდებარება პრივატიზაციას, ვინაიდან მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო 2002 წლის 12 მაისს, ხოლო კანონი საძოვრის პრივატიზაციის აკრძალვას ადგენს მხოლოდ 2005 წლის 30 ივლისის შემდეგ გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორების პოზიცია დაუსაბუთებელია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონზე მითითებით, საძოვრების გადაცემის აკრძალვის თაობაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები სწორია, რის გამოც მოცემული დავა გადაწყვეტილია ობიექტურად და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების სა-

მართლებრივი საფუძვლები.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 53-ე მუხლებით და

**და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ა. ი-ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის ე. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ნ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, მ. ნ-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის რეგისტრაციის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-729-721(კ-16) 23 თებერვალი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**  
2014 წლის 16 მაისს დ. გ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმარ-

თა სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. თ-ის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე 2001 წლის 27 მარტიდან სოფელ ... .. მდებარე 24348 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია მისი საკუთრების უფლებით, დაუზუსტებელი, საკადასტრო კოდით №.... მოსარჩელის განმარტებით, საკუთრება უძრავ ქონებაზე წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ 7 წლის შემდეგ 2007 წელს პირდაპირ დაუზუსტებელი წესით საკადასტრო კოდით №... გადაწყვეტილებით დაურეგისტრირა ბ. თ-ს, რის გამოც მოხდა მისი საკუთრების უკანონო ხელყოფა. მოსარჩელის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელ ... მდებარე ბ. თ-ის უძრავ ქონებაზე (ს.კ. ...) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 14 ივნისს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციის, დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის 2010 წლის 29 იანვრის ამონაწერით დედოფლისწყაროს სოფელ ... .. დ. გ-ის საკუთრებაში ერიცხება შენობა-ნაგებობა საკადასტრო კოდი ..., ხოლო მიწის ნაკვეთი ფართობით 24348.00 ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებად.

2012 წლის 24 აპრილს დ. გ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში საკადასტრო კოდით ..., ხოლო

დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის განცხადებაზე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საზღვრების და ფართობის დაზუსტების შესახებ კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში საკადასტრო კოდით ..., ხოლო დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობასა და ბ. თ-ს შორის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის №1010/03 ხელშეკრულებით ბ. თ-ზე დარეგისტრირდა იჯარა დედოფლისწყაროში, ... მდებარე 12.79 ჰა საძოვარზე.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე ბ. თ-ს გადაეცა დ/წყაროს რაიონში სოფელ ... 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი – საძოვარი, რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს განცხადების რეგისტრაციის აღრიცხა ბ. თ-ის სახელზე.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 20 აპრილის განჩინებით დადგენილია, რომ დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით გაუქმდა დ. გ-სა და სს „...“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც მან შეიძინა ... კუთვნილი მშრალი ღორის ბინა. აღნიშნული განჩინებით დ. გ-ის განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რაც ძალაში დატოვა უზენაესმა სასამართლომ.

დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ ფულგებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი – №... მოხდა ბ. თ-ზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სო-

ფელი ..., ..., ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი ... და შენობა ნაგებობები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით დ. გ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ბ. თ-ის საკუთრების უფლების გაუქმებას – საკადასტრო კოდი ... .

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში დ. გ-მა გაასაჩივრა 2007 წლის 13 ივნისის გაცემული „მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი“ და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების ცენტრის 2013 წლის 29 მაისის №9/14168 წერილი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2013 წლის 6 აგვისტოს №1-1/213 ბრძანებით დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2007 წლის 13 ივნისის გაცემული „მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის“ ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დატოვებულ იქნა განუხილველად. ხოლო 2013 წლის 25 სექტემბრის №1-1/272 ბრძანებით დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკადასტრო კოდეზე ... ნაკვეთის საკუთრების ტიპი სასოფლო-სამეურნეო ფართით 24348 კვ.მ აღრიცხულია სახელმწიფო საკუთრებად, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე კი არის დ. გ-ი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ ირკვევა დ. გ-ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების შენობა-ნაგებობის ფართობი, ასევე მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული თუ რა ფართის შენობა-ნაგებობას ფლობს დ. გ-ი. საქმის მასალებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე ბ. თ-ს გადაეცა დ. გ-ის რაიონში სოფელ ... 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი – საძოვარი, რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს (განცხადების რეგისტრაციის №) აღირიცხა ბ. თ-ის საკუთრებად. ხოლო დედოფლისწყაროს სარე-

გისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი – №... მოხდა ბ. თ-ზე აღრიცხული უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ..., ..., ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვ.მ, ნაკვეთის ნინა ნომერი ... და შენობა ნაგებობები. დადგენილია, რომ ბ. თ-ზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავო მიწის ნაკვეთზე – მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი №1388 ოქმი ძალაშია.

ამასთან, სასამართლოს მითითებით, საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დასტურდება და ვერც მოსარჩელე დ. გ-ის მიერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება სადავო მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი №...) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, დ. გ-ის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 29.01.2010წ.) კი დგინდება, რომ მას არ ერიცხება საკუთრებად მიწის ნაკვეთი და რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არის სახელმწიფო საკუთრებაში.

სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკო-

მერ(ციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„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, 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. ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოინურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლოს მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგინდა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკადასტრო კოდექსით ..., ნაკვეთის საკუთრების ტიპი სასოფლო-სამეურნეო ფართით 24348 კვ.მ, აღრიცხულია სახელმწიფო საკუთრებად, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე კი არის დ. გ-ი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ ირკვევა დ. გ-ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების შენობა-ნაგებობის ფარ-

თობი, ასევე მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული თუ რა ფართის შენობა-ნაგებობას ფლობს დ. გ-ი და აღნიშნული უძრავი ქონება ფარავს თუ არა ბ. თ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე ბ. თ-ს გადაეცა დ-ის რაიონში სოფელ ... 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი – საძოვარი, რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს (განცხადების რეგისტრაციის №) აღირიცხა ბ. თ-ის საკუთრებად – მიწის უძრავი ქონების №.... ხოლო დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი – №... (ნაკვეთის წინა №...) მოხდა ბ. თ-ზე აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ..., ..., ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი ... და შენობა ნაგებობები. დადგენილია, რომ ბ. თ-ზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავო მიწის ნაკვეთზე-მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი ძალაშია.

ამასთან, სასამართლოს მითითებით, საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დასტურდება და ვერც მოსარჩელე დ. გ-ის მიერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება სადავო მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი №...) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, დ. გ-ის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მომზადების თარიღი 29.01.2010 წელი კი დგინდება, რომ მას არ ერიცხება საკუთრებად მიწის ნაკვეთი და რომ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არის სახელმწიფო საკუთრებაში. შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცება, რომ დ. გ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე მოხდა ბ. თ-ის ქონების რეგისტრაცია, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია და მიუთითა, რომ იგი არ გამომდინარებს საქმეზე დადგენილი მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებების ანალიზის დროს ვერ იქნა დადასტურებული გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველ-

ბი, ასევე მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა მტკიცებულებები და ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კანონშეუსაბამობა, ასევე აღნიშნული არ დადასტურდა საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებით. საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დასტურდება და ვერც მოსარჩელის მიერ იქნა წარმოდგენილი სადავო მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო დაეყრდნო რა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ. გ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 14 ივნისის რეგისტრაცია (ს.კ. ...) ბ. თ-ის სახელზე 147 კვ.მ. მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ (ს.კ. ...) 147 კვ.მ. მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში; სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო საწარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიასა და დ. გ-ს შორის 1997 წლის 24 იანვრს დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც დ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა დედოფლისწყაროს რაიონში ... ტერიტორიაზე არსებული ღორების ფერმის შენობა. აღნიშნული ხელშეკრულება 1997 წლის 24

იანვარს დამონმდა დედოფლისწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსის მ.ა-ის მიერ.

შპს „... – ...“ დირექტორმა ბ. თ-მა 1997 წლის 27 მაისს სარჩელი შეიტანა დედოფლისწყაროს რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების – კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისია, დ. გ-ისა და დედოფლისწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსი მ.ა-ის წინააღმდეგ. აღნიშნული სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვდა დედოფლისწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს სანოტარო მოქმედების გაუქმებას, რომლითაც დამონმდა კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიასა და დ. გ-ს შორის დადებული 1997 წლის 24 იანვრის ხელშეკრულება.

დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „... – ...“ დირექტორის ბ. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა დ. გ-სა და კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, თუმცა დ. გ-ის მიერ შეტანილი იქნა განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით. აღნიშნული განცხადება დაშვებულ იქნა დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 27 მარტის განჩინებით, ხოლო გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 მარტის განჩინებით დ. გ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა, გაუქმდა დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის წარმოება.

დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შპს „... – ...“ დირექტორის ბ. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, აღნიშნული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით კანონიერად იქნა მიჩნეული დ. გ-სა და კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა დედოფლისწყაროს რაიონში ... ტერიტორიაზე არსებული ღორების ფერმის შენობა.

დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება, 2001 წლის 27 მარტის განჩინება და გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 მარტის განჩინება შპს „... – ...“ დირექტორმა ბ. თ-მა გაასაჩივრა თბილისის საოლქო სასამართლოში. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 20 აპრილის განჩინებით ბ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებუ-

ლი გადაწყვეტილება და განჩინებები. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 20 აპრილის განჩინება შპს „... – ...“-ს დირექტორმა ბ. თ-მა გაასაჩივრა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს 2004 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი დაუშვებლობის გამო. ამდენად, კანონიერ ძალაში შევიდა თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 20 აპრილის განჩინება და დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 24 ოქტომბრის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე დ. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა დედოფლისწყაროს სოფელ ... .. მდებარე მშრალი ღორის ფერმა საკადასტრო კოდი ..., ხოლო მიწის ნაკვეთი ფართობით 24348.00 ირიცხებოდა სახელმწიფოს საკუთრებად.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანიხააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია ნაწილობრივ ეწინააღმდეგება კანონს, კერძოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტს, 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტს, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილს.

გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 14 ივნისის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით 127831 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ ...) დარეგისტრირდა ბ. თ-ის სახელზე. აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვე-

ტილებითა და დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით იმ მოტივით შერჩედა სარეგისტრაციო წარმოება დ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომ თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში საკადასტრო კოდით ..., ანუ ბ. თ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია ასევე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2010 წლის 29 იანვარი), რომლითაც დასტურდება, რომ დედოფლისწყაროს რაიონის სოფელ ... .. ტერიტორიაზე არსებული 24348.00 მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, ხოლო შენობა-ნაგებობა 2008 წლის 24 ოქტომბერს დარეგისტრირდა დ. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით. ამონაწერის თანახმად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოების თანახმად დ. გ-ს დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებისა და კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო საწარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიასა და დ. გ-ს შორის დადებული 1997 წლის 24 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება დედოფლისწყაროს რაიონის სოფელ ... .. ტერიტორიაზე არსებული 24348.00 მიწის ნაკვეთზე მდებარე ღორების ფერმის შენობაზე, რომელიც საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად განთავსებული იყო 147 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სა მოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. გ-ი არის მის საკუთრებაში არსებული ღორების

ფერმის შენობის ქვეშ არსებული 147 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის განხორციელებისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეისწავლა, კერძოდ, მოპასუხეს არ გაუთვალისწინებია მასთან დაცული დოკუმენტები, რომლითაც დგინდებოდა, რომ დ. გ-ს დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებისა და 1997 წლის 24 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება დედოფლისწყაროს რაიონის სოფელ ... .. ტერიტორიაზე არსებული 24348.00 მიწის ნაკვეთზე მდებარე ღორების ფერმის შენობაზე და აღნიშნული შენობის ქვეშ არსებული ფართი უკანონოდ დაარეგისტრირა ბ. თ-ის სახელზე, რითაც დაარღვია მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის მხრიდან დაირღვა მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწი-

ფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, სასამართლოს აქტი სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირის, სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის, ხოლო სასამართლო გადაწყვეტილების შეუსრულებლობა იწვევს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას. „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულებასთან დაკავშირებული აღმასრულებლის მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირისათვის, მიუხედავად მათი დაქვემდებარებისა და ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმისა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო აქტი, მათ შორის დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება შესასრულებლად სავალდებულოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვისაც და დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურისთვისაც. აღნიშნული გადაწყვეტილებით კი დადასტურებულია დ. გ-ის საკუთრების უფლება ღორების ფერმის შენობაზე.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის მიმართ ბ. თ-ს არ გააჩნია კანონიერი ნდობა, ვინაიდან ის მონაწილეობდა დედოფლისწყაროს რაიონულ სასამართლოში განხილულ საქმეში და იცოდა, რომ აღნიშნული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დადასტურებული იყო დ. გ-ის საკუთრების უფლება ღორების ფერმის შენობაზე. ეს გადაწყვეტილება ბ. თ-მა გაასაჩივრა ჯერ სააპელაციო სასამართლოში, შემდეგ უზენაეს სასამართლოში, თუმცა ძალაში დარჩა 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება და შევიდა კანონიერ ძალაში. მიუხედავად ამისა, დ. გ-მა დაირეგისტრირა სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 14 ივნისის რეგისტრაცია (ს.კ ...) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება ბ. თ-ის სახელზე 147 კვ.მ

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია მთლიანად იქნეს ბათილად ცნობილი, ამ ნაწილში სარჩელი სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რადგან მოსარჩელეს უფლება უდგინდება მხოლოდ 147 კვ.მ მინის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაზე. ამდენად, ამ ფართის ნაწილში უნდა იქნეს ბათილად ცნობილი გასაჩივრებული რეგისტრაცია.

სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დ. გ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ბ. თ-ის საკუთრების უფლების გაუქმებას – საკადასტრო კოდი .... „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. ამდენად, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო 2014 წლის 24 აპრილის №85832 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბ. თ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს იმის შესახებ, რომ 127831 კვ.მ. საძოვარი (საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულია მის საკუთრებად და იგი არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომელიც შეიძინა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველო 2007 წლის

13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე, რომელიც 2007 წლის 14 ივნისის აღრიცხვა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკადასტრო კოდით ....

კასატორის განმარტებით, დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ქონებაზე ცვლილების რეგისტრაცია, რომლის თანახმად საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მასზე 127831.00 კვ.მ. საძოვარი დაზუსტებული წესით, საკადასტრო კოდით ... (წინა ნომერი ...).

კასატორის მითითებით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების ცენტრის 2014 წლის 5 სექტემბრის წერილით კიდევ ერთხელ დასტურდება, რომ მის მიერ 2007 წლის 13 ივნისს პირდაპირი მიყიდვის წესით გამოსყიდულია „...“ მდებარე 127831 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ... (მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1388, გაცემული 13.06.2007 წელს) და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა პირზე გასხვისება არ მომხდარა. ამდენად, მიწის ნაკვეთი (საძოვარი) საკადასტრო კოდით ... არ წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას და იგი არც დ. გ-ის საკუთრება არ ყოფილა არასდროს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება მის სახელზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ და ისე ჩათვალა ამ ფართის შესაკუთრედ დ. გ-ი, რომ შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 14.06.2007 წლის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი მისი საკუთრების უფლების შესახებ არ შეცვლილა, არ არის გაუქმებული მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველი – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი ძალაშია, ასევე ძალაშია და არ გაუქმებულა სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ მის მიერ 1998 წლის 6 მარტს სანოტარო წესით გაფორმებული ხელშეკრულება ნაგებობების, მათ შორის მშრალი ღორის ბინის შეძენის შესახებ. კასატორის მითითებით, აღნიშნული ოქმი დ. გ-მა გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, ხოლო მისი საჩივა-

რი დარჩა განუხილველად, რაც დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ შეფასება არ მისცა მის მიერ მითითებულ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მშრალი ღორის ბინა აღარ არსებობს 1998 წლიდან, იმ პერიოდიდან, როცა აღნიშნული მის საკუთრებას წარმოადგენდა. იგი შეძენისთანავე დანგრეული იყო.

ამასთან, კასატორის მითითებით, გაუგებარია რა ფართობია მითითებული საკადასტრო ნახაზში, როცა დ. გ-ს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არასდროს ჰქონია და ფერმის შენობაც სასამართლო სხდომების მიმდინარეობისას უკვე აღარ არსებობდა. გარდა ამისა, არც სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში და არც 1997 წლის 24 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის ნახსენები თუ რა ფართობი მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს ფერმის შენობა და მათ შორის არც იმის შესახებ, რომ ფერმის შენობა მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 24348.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მან ადრეც მომართა უზენაეს სასამართლოს საკასაციო საჩივრით, როდესაც უკანონოდ განახლდა საქმე, მაგრამ მაშინ მისი საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად და უშედეგოა გამო, ვინაიდან საკასაციო საჩივრის ღირებულება შეადგენდა 60 ლარს.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ დ. გ-ი არის მის საკუთრებაში არსებული ღორის ფერმის შენობის ქვეშ არსებული 147.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. სასამართლომ მიწა მიიჩნია შენობა-ნაგებობის არსებით შემადგენელ ნაწილად მაშინ, როცა პირიქით, აღნიშნული მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობები და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მასთან. ამასთან, არ არსებობს მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა, ვინაიდან 1998 წელს მან გაასუფთავა ტერიტორია და 2001 წელს, როცა გ-ის განცხადებით განახლდა საქმე, ამ დროისათვის მშრალი ღორის ბინა უკვე აღარ არსებობდა.

ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრმა კანონიერად განახორციელა მის სახელზე რეგისტრაციები და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი საფუძვლები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით სა-

ქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბ. თ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით ბ. თ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ბ. თ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. გ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები); ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები (საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები, ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ

დარღვევებზე, რომლებიც დაუშვა სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენებისა და განმარტების კუთხით დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) წარმოადგინა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის 2010 წლის 29 იანვრის ამონაწერით დედოფლისწყაროს სოფელ ..., ... დ. გ-ს საკუთრებაში ერიცხება შენობა-ნაგებობა საკადასტრო კოდი ..., ხოლო მიწის ნაკვეთი ფართობით 24348.00 ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებად.

2012 წლის 24 აპრილს დ. გ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში საკადასტრო კოდით ..., ხოლო დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის განცხადებაზე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საზღვრების და ფართობის დაზუსტების შესახებ კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში საკადასტრო კოდით ..., ხოლო დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 28 თებერვლის გადანაცვლებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობასა და ბ. თ-ს შორის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის №1010/03 ხელშეკრულებით ბ. თ-ზე დარეგისტრირდა იჯარა დედოფლისწყაროში, ... მდებარე

რე 12.79 ჰა საძოვარზე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე ბ. თ-ს გადაეცა დ/წყაროს რაიონში, სოფელ ... 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი – საძოვარი, რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს (განცხადების რეგისტრაციის №) აღრიცხა ბ. თ-ის სახელზე.

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით (საკადასტრო კოდი – №...) მოხდა ბ. თ-ზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ..., ..., ნაკვეთის ფუქცია – სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი ... და შენობა ნაგებობები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით დ. გ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ბ. თ-ის საკუთრების უფლების გაუქმებას – საკადასტრო კოდი ....

დ. გ-მა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში გაასაჩივრა 2007 წლის 13 ივნისის გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების ცენტრის 2013 წლის 29 მაისის №9/14168 წერილი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 6 აგვისტოს №1-1/213 ბრძანებით დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დატოვებულ იქნა განუხილველად; ხოლო 2013 წლის 25 სექტემბრის №1-1/272 ბრძანებით დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები დ. გ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა.

ასევე დადგენილია, რომ კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო საწარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიასა და დ. გ-ს შორის 1997 წლის 24 იანვრს დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც დ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა დედოფლისწყაროს რაიონში ... ტერიტორიაზე არსებული ღორების ფერმის შენობა. აღნიშნული ხელშეკრულება 1997 წლის 24 იანვარს დამონმდა დედოფლისწყაროს

როს რაიონის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსის მ. ა-ის მიერ.

შპს „... – ...“-ს დირექტორმა ბ. თ-მა 1997 წლის 27 მაისს სარჩელი შეიტანა დედოფლისწყაროს რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების – კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიის, დ. გ-ისა და დედოფლისწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუს მ.ა-ის წინააღმდეგ. აღნიშნული სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვდა დედოფლისწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს სანოტარო მოქმედების გაუქმებას, რომლითაც დამონშდა კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ სალიკვიდაციო კომისიასა და დ. გ-ს შორის დადებული 1997 წლის 24 იანვრის ხელშეკრულება. დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „... – ...“ დირექტორის ბ. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა დ. გ-სა და კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ შორის 1997 წლის 24 იანვარს დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, თუმცა დ. გ-ის მიერ შეტანილ იქნა განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით. აღნიშნული განცხადება დაშვებულ იქნა დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 27 მარტის განჩინებით, ხოლო გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 მარტის განჩინებით დ. გ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა, გაუქმდა დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის წარმოება. დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შპს „... – ...“-ს დირექტორის ბ. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, აღნიშნული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით კანონიერად იქნა მიჩნეული დ. გ-სა და კოოპერატიული სასოფლო-სამეურნეო სანარმო „...“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. გ-ს საკუთრებაში გადაეცა დედოფლისწყაროს რაიონში ... ტერიტორიაზე არსებული ღორების ფერმის შენობა. დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 სექტემბრის გადაწყვეტილება, 2001 წლის 27 მარტის განჩინება და გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 მარტის განჩინება შპს „... – ...“ დირექტორმა ბ. თ-მა გაასაჩივრა თბილისის საოლქო სასამართლოში. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 20 აპრილის განჩინებით ბ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და განჩინებები. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 20 აპრილის განჩინება შპს „... – ...“ დირექტორმა ბ. თ-მა გაასა-

ჩივრა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს 2004 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი დაუშვებლობის გამო.

მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 14 ივნისს ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება წარმოადგენს, ვინაიდან თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 14 ივნისის რეგისტრაცია (ს.კ. ...) ბ. თ-ის სახელზე 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ (ს.კ. ...) 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში; სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი 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 დეკლარაციათა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუ-

ხედავად 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.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების 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 შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი 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. 311-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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას („უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 20.2 მუხლი და მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი – 14.06.2007წ. მდგომარეობით). საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გა-

მოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრში ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებულ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი, რომელიც გაიცა ბ. თ-ზე მასზედ, რომ მან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება დ/წყაროს რაიონში, სოფელ ... 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი – საძოვარი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ახამვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წარმოდგენილი სარჩელით დ. გ-მა დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელ ... მდებარე ბ. თ-ის უძრავ ქონებაზე (ს.კ. ...) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 14 ივნისს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციის, დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი. აღნიშნული ოქმი დ. გ-მა გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 6 აგვისტოს №1-1/213 ბრძანებით დ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დატოვებულ იქნა განუხილველად. ამასთან, დადგენილია, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ. გ-ს არ გაუსაჩივრებია. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის

ნაწილში ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, რომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ ძალაშია და არ გაუქმებულია ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველი – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ რეგისტრაციის საფუძვლების მოქმედების პირობებში გააბათილა უძრავი ქონების მესაკუთრეზე რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან ბ. თ-ზე გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება სასამართლოს განსჯის საგანი არ გამხდარა.

საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების გაბათილებას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის კანონით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მითითებული ნორმით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ძირითადი ნივთისაგან დამოუკიდებლად უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა. აღნიშნული ნორმის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგე-

ნელ ნაწილზე. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთია – მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი; ხოლო „დ“ პუნქტის თანახმად, ცალკე უფლების ობიექტია – ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 12 დეკემბრის კანონით, რომლის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთი განმარტებულია, როგორც: „მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა“.

ამდენად, კანონმდებლობის თანახმად, შენობა-ნაგებობა შესაძლოა დარეგისტრირდეს ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო მითითებული ცვლილებების განხორციელებამდე იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და ფაქტობრივად იზიარებდა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს, მისი განკარგვა შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთთან ერთად.

ბ. თ-ის სახელზე უძრავ ქონებაზე (ს.კ. ...), საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებულია 2007 წლის 14 ივნისს, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობა უშვებდა ძირითად ნივთსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად უფლების არსებობის შესაძლებლობას.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებები საკმარისი იყო იმის დასადგენად, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და გადაწყვეტილება სადავო უძრავი ქონების ბ. თ-ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე მიი-

ლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1388 ოქმის საფუძველზე, რომელიც ძალაშია და არ გაუქმებულა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ. თ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, დ. გ-ს ბ. თ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 300 ლარის გადახდა მის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ბ. თ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დ. გ-ს ბ. თ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საკასაციო საჩი-

ვარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის ანაზღაურება;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის  
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების  
კანონიერების შემოწმება**

**ბანჩინება**

№ბს-855-847(კ-16)

25 მაისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ვ. როინიშვილი**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2015 წლის 15 მაისს ჰ. ჰ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2014 წლის 6 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომ მოეხდინათ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია. ცვლილება ეხებოდა 2014 წლის 22 აპრილს ... ქუჩა №16/3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმას. განაცხადს ერთვოდა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ დამონმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. იმავე წლის 6 მაისს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. 2015 წლის 29 მარტს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, როგორც დაინტერესებულმა პირმა, განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა იმ საფუძვლით, რომ მის მიერ დამონმე-

ბული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არაზუსტი იყო. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილებით შეაჩერა წარმოება, ხოლო შეჩერების ვადაში გამგეობის მიერ ხარვეზის საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

მოსარჩელის მითითებით, მას ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 21 აპრილის №91/13 წერილით ეცნობა, რომ 2015 წლის 16 აპრილს ს. დ-ის წარმომადგენლის მიერ შემოსული განცხადების საფუძველზე დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2014 წლის 6 მაისს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით მოსარჩელემ თავისი მოსაზრებები წერილობით აცნობა გამგეობას და იქვე მოითხოვა ჩატარებულიყო სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, მისი მონაწილეობით. 2015 წლის 29 აპრილის წერილით ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ აცნობა მოსარჩელეს, რომ მისი მოსაზრებები გათვალისწინებული იქნებოდა ადმინისტრაციული წარმოებისას. სინამდვილეში კი ყველა მოსაზრება უგულვებული და 2015 წლის 6 მაისს გამოსცა ბრძანება №6513, რითაც ბათილად ცნო 2014 წლის 6 მაისს გამოცემული ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონმების შესახებ. აღნიშნული ბრძანებით გამგეობამ უხეშად დაარღვია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება და მიიღო კანონსაწინააღმდეგო დანაშაულებრივი გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის მითითებით, მის და ს. დ-ის მიწის ნაკვეთების ზედდება დაფიქსირდა ჯერ კიდევ 2012 წლის მაისში, როდესაც ს. დ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. რეგისტრაციაზე ს. დ-ს უარი ეთქვა, რაც გასაჩივრებულ იქნა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში. რაიონულმა სასამართლომ დააკმაყოფილა დ-ის სარჩელი და სწორედ ეს ძალაში შესვლელი გადაწყვეტილება მხარემ წარადგინა გამგეობაში. გადაწყვეტილება 2012 წლის 28 ნოემბერს გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ, ხოლო 2013 წლის 25 თებერვლის განჩინებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ძალაში დატოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ამდენად, აღნიშნულ საქმეზე არსებობს უზენაესი სასამართლოს გადან-

ყვეტილება, რომელსაც პრეიუდიციული მნიშვნელობა უნდა ჰქონოდა, მაგრამ აღნიშნულს ახალქალაქის გამგეობაში არა-რად მიიჩნევენ. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ მას გააჩნდა კანონიერი ნდობა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მან განახორციელა კიდევ გარკვეული ქმედებები, ხოლო გამგებლის ბრძანებით და საკადასტრო ნახაზის ბათილად ცნობით ადგება ზიანი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 30 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ს. დ-ი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ჰ. ჰ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალქალაქში, ... ქუჩა №12/5-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაუზუსტებელი ფართობია 2677 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ს. დ-ი. ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაზუსტებული ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ჰ. ჰ-ი.

2014 წლის 5 მაისს ჰ. ჰ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 5 მაისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა სხვაობა. განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით იცვლებოდა კოორდინატები და კონფიგურაცია. განმცხადებელს მიეთითა, წარმოედგინა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ ობიექტი უკვე ლეგალიზებული იყო. 2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარადგინა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შეცვლილი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის

კოორდინატები და კონფიგურაცია და მოითხოვა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონმება. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2014 წლის 6 მაისს მიღებულ იქნა ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ და წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონმებული იქნა.

2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ დამონმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამატებით წარადგინა ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურში, რის შედეგადაც იმავე დღეს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

2014 წლის 27 ოქტომბერს ს. დ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ახალქალაქში, ... ქუჩა №12/5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 31 ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და მომიჯნავე ჰ. ჰ-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება.

2015 წლის 17 აპრილს ს. დ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა 2014 წლის 6 მაისს მიღებული ჰ. ჰ-ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ვინაიდან იგი შეიქმრა ს. დ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან და უკანონოდ ლახავს ს. დ-ის საკუთრების უფლებას. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება, რის თაობაზეც ეცნობათ დაინტერესებულ პირებს – ს. დ-ს და ჰ. ჰ-ს. დაინტერესებულ პირებს მიეცათ შესაძლებლობა დაეფიქსირებინათ თავიანთი მოსაზრებები და მონაწილეობა მიეღოთ ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

2015 წლის 6 მაისს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ მიღებულ იქნა ბრძანება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014

წლის 6 მაისის ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მიერ წარდგენილი ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამოწმების შესახებ.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 6 მაისის ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამოწმების შესახებ მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და საქმეში სავალდებულოდ მოსაწვევი დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში ჰ. ჰ-ის მიერ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში დასამტკიცებლად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით იცვლებოდა მინის ნაკვეთის საზღვრები და კოორდინატები, ასევე წარმოდგენილი ნახაზით იცვლებოდა მინის ნაკვეთის კონფიგურაცია. ამის მიუხედავად, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მიმართვის დღესვე ისე დაამტკიცა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ არ აცნობა ჰ. ჰ-ის მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს – ს. დ-ს, შესაბამისად, არ უზრუნველყო მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეცვლილი კონფიგურაციით დამტკიცებით, ხომ არ ილახებოდა მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრის – ს. დ-ის უფლებები. შედეგად მიიღო გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის ინტერესების გათვალისწინების გარეშე, რითაც საფრთხის ქვეშ დადგა ს. დ-ის საკუთრების უფლება.

რაც შეეხებოდა მხარეთა შორის 2012 წელს წარმოშობილ და-

ვას მიწის ნაკვეთების ზედდებასთან დაკავშირებით, რაზედაც არსებობდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 28 ნოემბრის ძალაში შესული გადაწყვეტილება, საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით, სასამართლოს გადაწყვეტილებებით და თვით მხარეთა აღიარებით დგინდება, რომ აღნიშნულ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენდა 2011 წლის 11 ნოემბერს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც თავისი კოორდინატებით და კონფიგურაციით განსხვავდებოდა 2014 წლის 6 მაისს დამტკიცებული საკადასტრო აზომვით ნახაზთან მიმართებით. ეს გარემოება ასევე შეფასებულ იქნა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 6 მაისის №6513 ბრძანებით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ – ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2015 წლის 6 მაისს №6513 ბრძანებით ბათილად ცნო მის მიერ 2014 წლის 6 მაისს მიღებული ზეპირი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავდროულად დადგინდია, რომ 2014 წლის 6 მაისის აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით დაინტერესებული პირის მონაწილეობის და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. ამდენად, სასამართლომ მიაჩნია, რომ ახალქალაქის მუნი-

ციპალიტეტის გამგეობა უფლებამოსილი იყო ემსჯელა მის მიერ მიღებული აქტის კანონიერებაზე. ამასთან, აქტის გამოცემისას დაშვებული დარღვევები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე იძლეოდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველს. რაც შეეხებოდა მოსარჩელე მხარის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მას გააჩნდა კანონიერი ნდობა ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისადმი, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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. განსახილველ შემთხვევაში 2014 წლის 6 მაისს მიღებული ზეპირი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არღვევდა ს. დ-ის საკუთრების უფლებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციით დაცულ სიკეთეს, შესაბამისად, მოსარჩელის მხრიდან კანონიერი ნდობის არსებობის შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია საკუთრების უფლების ხელყოფა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 6 მაისის ბრძანება №6513 მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჰ. ჰ-მა,

რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 აგვისტოს განჩინებით ჰ. ჰ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მარგულირებელ კანონმდებლობაზე, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14<sup>2</sup> მუხლსა და „საქართველოში ელექტროსადგურების მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ფლობისა და ოპერირების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტზე. მითითებულ ნორმაზე დაყრდნობით, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მომართვის საფუძველზე, შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიულმა ორგანომ უნდა შეამოწმოს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა, რის საფუძველზეც უნდა გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას; დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გა-

დანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე; დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაზუსტებული ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს ჰ. ჰ-ი. 2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარადგინა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადაც შეცვლილი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები და კონფიგურაცია და მოითხოვა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონება. ჰ. ჰ-ს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში, რომლის ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე, დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებული აქვს. 2011 წლის 11 ნოემბრის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორე (შესაბამისობა უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან) შემოწმებულ იქნა მონინალმდევე მხარეთა შორის არსებული სამოქალაქო დავის ფარგლებში. კერძოდ, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა 2012 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე 2ბ/3423-12), დაკმაყოფილდა ჰ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი, ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ს. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, მის მოთხოვნას წარმოადგენდა: დაევალოს ჰ. მ-ს შეიტანოს ცვლილება 2011 წლის 11 ნოემბერს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში, ს. დ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ფარგლებში, ზომით 1მ X 51,88მ და 4,15მ X 11მ-ზე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომელიც პრეიუდიციული მნიშვნელობისაა. კერძოდ, დადგენილია, რომ ჰ. მ-ის (მხარეები სადავოდ არ ხდიან და დადგენილია ის გარემოება, რომ ჰ. -ი და ჰ. ჰ-ი ერთი და იგივე პიროვნებაა.) საკუთრებაში არსებული 5000 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე გამყიდველის – შპს „...ის“ უფლება წარმოიშვა 1992 წლის 15 მაისს ახალციხის საქალაქო საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე (ნასყიდობის ხელშეკრულება 2003 წლის 23 აპრილი). აპელანტის მიერ საქმეში წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტების (შპს „...ზე“ გაცემული გენერალური გეგმა, საკუთრების მოწმობა) საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჰ. მ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, არსებულ საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული კონფიგურაციით მეზობელი ს. დ-ის ნაკვეთთან მიმართებაში, ფიქსირდებოდა ჯერ კიდევ 2000 წლის მდგომარეობით ანუ ს. დ-ის მიერ 2003 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ჰ. ჰ-მა ვერ დაადასტურა 2014 წლის 30 აპრილს შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან. აპელანტის მიერ მითითებული გარემოება, რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ფართის კონფიგურაციის შეცვლის საფუძველია სადავო ფართზე ჰ. ჰ-ის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილის არსებობა, არ ქმნიდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისობაზე აქტის გამოცემის საფუძველს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ჰ. ჰ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი შესაბამისობაშია მისი დაკვეთით შესრულებულ 2011 წლის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან (რაც გახდა საჯარო რეესტრში, სადავო ქონებაზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის საფუძველი). შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მართებულად ცნო ბათილად 2015 წლის 6 მაისის ის გადაწყვეტილება, რომლითაც დამოწმებულ იქნა ჰ. ჰ-ის მიერ წარდგენილი ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (30.04.20146). სააპელაციო პალატა, ასევე დაეთანხმა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, რომ სზა-კ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-

3 ნაწილის საფუძველზე, იგი უფლებამოსილი იყო ბათილად ეცნო მის მიერ გამოცემული აქტი უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისობის დადასტურებაზე.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ალიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას და არ არსებობდა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 6 მაისის №6513 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 აგვისტოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჰ. ჰ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკისაგან, რისთვისაც მითითებულ იქნა უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 16 ივლისის №ბს-892-874(კ-12) განჩინება და ამავე პალატის 2013 წლის 2 ივლისის №ბს-60-55(კ-13) გადანყვეტილება. კასატორის მოსაზრებით, მოცემული საქმის განხილვისას არც რეგისტრირებულ უფლებათა რეგისტრაცია, არც საექსპერტო კვლევა და არც მტკიცებულებათა გამოკვლევა არ იქნა მიჩნეული საჭიროდ, რის შედეგადაც მიღებულ იქნა უსამართლო და დაუსაბუთებელი გადანყვეტილებები.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვის-

ტოს №214 დადგენილება. მითითებული დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის ბრძანებით გათვალისწინებული ელექტროსადგურის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური და/ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, აგრეთვე, რეგისტრირებული დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტებისას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელის – თვითმმართველი ერთეულის რწმუნებულის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (ცნობა), რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა. კასატორის აზრით, სააპელაციო პალატას აღნიშნული ნორმა, კონკრეტული სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის განხილვისას, არ უნდა გამოეყენებინა, რადგან აქ საუბარია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ჰ. ჰ-ის საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებაში მითითებულია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ჰ. ჰ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 9 თებერვლის განჩინებით ჰ. ჰ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასა-

ხულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ახალქალაქში, ... ქუჩა №12/5-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაუზუსტებელი ფართობია 2677 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს ს. დ-ი. ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაუზუსტებული ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს ჰ. ჰ-ი.

2014 წლის 5 მაისს ჰ. ჰ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 5 მაისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა სხვაობა. განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით იცვლებოდა კოორდინატები და კონფიგურაცია. განმცხადებელს მიეთითა, წარმოედგინა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ დამონმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ ობიექტი უკვე ლეგალიზებული იყო. 2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარადგინა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შეცვლილი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები და კონფიგურაცია და მოითხოვა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონმება. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2014 წლის 6 მაისს მიღებულ იქნა ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ და წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იქნა დამონმებული.

2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ დამონმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამატებით წარადგინა ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურში, რის შედეგადაც იმავე დღეს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

2014 წლის 27 ოქტომბერს ს. დ-მა განცხადებით მიმართა სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ახალქალაქში, ... ქუჩა №12/5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 31 ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და მომიჯნავე ჰ. ჰ-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება.

2015 წლის 17 აპრილს ს. დ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა 2014 წლის 6 მაისს მიღებული ჰ. ჰ-ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონშების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ვინაიდან იგი შეიჭრა ს. დ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან და უკანონოდ ლახავს ს. დ-ის საკუთრების უფლებას. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში დაიწყო მართივი ადმინისტრაციული წარმოება, რის თაობაზეც ეცნობათ დაინტერესებულ პირებს – ს. დ-ს და ჰ. ჰ-ს. დაინტერესებულ პირებს მიეცათ შესაძლებლობა დაეფიქსირებინათ თავიანთი მოსაზრებები და მონაწილეობა მიეღოთ ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

2015 წლის 6 მაისს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მიიღო ბრძანება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 6 მაისის ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მიერ წარდგენილი ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონშების შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და

დასაბუთებული პრეტენზია. მოცემულ შემთხვევაში, კასატორს ზემომითითებული ფაქტების მიმართ პრეტენზია არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთების შეფასებით შემოიფარგლება.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 6 მაისის ბრძანების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 6 მაისის ზეპირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჰ. ჰ-ის მიერ წარდგენილი ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამონშების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს და განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სადავო აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობაზე. კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14<sup>2</sup> მუხლზე, რომ-

ლის თანახმად, „საქართველოში ელექტროსადგურების მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ფლობის და ოპერირების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის ბრძანებით გათვალისწინებული ელექტროსადგურის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური და/ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, აგრეთვე, რეგისტრირებული დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტებისას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელის – თვითმმართველი ერთეულის რწმუნებულის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (ცნობა), რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დაინტერესებული პირის მომართვის საფუძველზე, შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიულმა ორგანომ უნდა შეამოწმოს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა, რის საფუძველზეც უნდა გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აუცილებელი და გარდაუვალი გარემოებაა, რომ თვითმმართველი ორგანო გავიდეს უძრავი ნივთის მისამართის მიხედვით ადგილზე და ისე მოხდეს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობის შემოწმება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას; დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო

ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე; დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის დაზუსტებული ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს ჰ. ჰ-ი. 2014 წლის 6 მაისს ჰ. ჰ-მა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარადგინა ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შეცვლილი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები და კონფიგურაცია და მოითხოვა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამოწმება. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ 2014 წლის 30 აპრილს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ამზომველი ა. მ.) დამოწმებულია ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბეჭდით, გაკეთებულია წარწერა „ვადასტურებ“, რასაც ხელს აწერს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგებელი; 2015 წლის 17 აპრილს ს. დ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა 2014 წლის 06 მაისს მიღებული ჰ. ჰ-ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დამოწმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ვინაიდან ჰ. ჰ-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრების და კონფიგურაციის ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად იგი შეიჭრა ს. დ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენ-

ტებთან და უკანონოდ ლახავს ს. დ-ის საკუთრების უფლებას.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ჰ. ჰ-ს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ახალქალაქში, ... ქ. №16/3-ში, რომლის ფართობია 5000 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებული აქვს. 2011 წლის 11 ნოემბრის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორე (შესაბამისობა უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან) შემოწმებული იქნა მოწინააღმდეგე მხარეთა შორის არსებული სამოქალაქო დავის ფარგლებში. კერძოდ, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა 2012 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე 2ბ/3423-12), დაკმაყოფილდა ჰ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი, ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ს. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, მისი მოთხოვნა იყო: დაევალოს ჰ. მ-ს შეიტანოს ცვლილება 2011 წლის 11 ნოემბერს შედგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზში, ს. დ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ფარგლებში, ზომით 1მ X 51,88მ და 4,15მ X11მ-ზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს, ასევე ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებულ სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომელიც პრეიუდიციული მნიშვნელობისაა. კერძოდ, დადგენილია, რომ ჰ. მ-ის (მხარეები სადავოდ არ ხდიან და დადგენილია ის გარემოება, რომ ჰ. მ-ი და ჰ. ჰ-ი ერთი და იგივე პიროვნებაა) საკუთრებაში არსებული 5000 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე გამყიდველის – შპს „...“ უფლება წარმოიშვა 1992 წლის 15 მაისს ახალციხის საქალაქო საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე (ნასყიდობის ხელშეკრულება 2003 წლის 23 აპრილი). აპელანტის მიერ საქმეში წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტების (შპს „...“ გაცემული გენერალური გეგმა, საკუთრების მოწმობა) საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჰ. მ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, არსებულ საკადასტრო საზღვრებში და არსებული კონფიგურაციით, მეზობელი ს. დ-ის ნაკვეთთან მიმართებაში, არსებობდა ჯერ კიდევ 2000 წლის მდგომარეობით ანუ ს. დ-ის მიერ 2003 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ჰ. ჰ-ი ვერ ადასტურებს 2014 წლის 30 აპრილს შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზ-

ზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას უფლების დამდგენ დოკუმენტთან. კასატორის მიერ მითითებული გარემოება, რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ფართის კონფიგურაციის შეცვლის საფუძველია სადავო ფართზე ჰ. ჰ-ის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილის არსებობა, არ ქმნის მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისობაზე აქტის გამოცემის საფუძველს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ჰ. ჰ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი შესაბამისობაშია მისი დაკვეთით შესრულებულ 2011 წლის მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან (რომელიც გახდა საჯარო რეესტრში, სადავო ქონებაზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის საფუძველი). შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ მართებულად ცნო ბათილად ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2015 წლის 6 მაისის ბრძანებით ის გადაწყვეტილება, რომლითაც დამონმეზულ იქნა ჰ. ჰ-ის მიერ წარდგენილი ახალქალაქში, ... ქუჩა №16/3-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (30.04.2014წ).

საკასაციო პალატა ასევე ეთანხმება ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, იგი უფლებამოსილი იყო ბათილად ეცნო მის მიერ გამოცემული აქტი უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისობის დადასტურებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვიების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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. პალატა ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას და განმარტავს, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის მიმართ ვერ

გავრცელდება დაცვის ღირსი გარანტია, თუ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლება ან ინტერესი. აღნიშნულ შემთხვევაში ილახება ს. დ-ის კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება, ვინაიდან უკანონოდ იზღუდება მისი მიწის ნაკვეთის ფართობი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას და არ არსებობს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 6 მაისის №6513 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, საკასაციო პალატის დასკვნით, სააპელაციო პალატის მიერ, მართებულად არ დაკმაყოფილდა ჰ. ჰ-ის სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კასატორს – ჰ. ჰ-ს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გააბათილებდა სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ჰ. ჰ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 აგვისტოს განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **დასაბუთება:**

1. ჰ. ჰ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 აგვისტოს განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლო განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერება

## განმარტება

№ბს-161-159(კ-17)

20 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ვ. როინიშვილი

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 26 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და მესამე პირების – მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 12 აპრილის №01-10/1391 მიმართვის საფუძველზე ქობულეთში, დაბა ... მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ №...) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. 2014 წლის 19 მაისს მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ბ. გ-ემ და ჯ. ლ-მა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვეს. განცხადებას ერთვოდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №..., №..., №..., №... და №... გადაწყვეტილებებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2014 წლის 23 ივლისს მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ბ. გ-ემ და ჯ. ლ-

მა სარჩელით მიმართეს სასამართლოს, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 12 აპრილის №01-10/1391 მიმართვის ბათილად ცნობა მოითხოვეს. აღნიშნული განცხადების განხილვის დროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან გამოთხოვილ იქნა 2008 წლის 18 იანვარს გაცემული №..., №..., №..., №... და 2008 წლის 21 იანვარს გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობები და მათ საფუძველზე კომისიის მიერ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილებები, რა დროსაც დადგინდა, რომ 2008 წლის 18 იანვრის სხდომის ოქმი №43 გადაწყვეტილება ხელმოწერილი არ იყო კომისიის თავმჯდომარის და წევრების მიერ. ამასთან, ჯ. ლ-ის შემთხვევაში, გვარი ოქმში საერთოდ არ ფიქსირდება, კერძოდ, კომისიის სხდომაზე 32-ე საკითხად განიხილებოდა საკითხი 7270 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიამ 7270 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრება უღიარა მოქალაქე „ჯ. ლ-ს“, ხოლო საკუთრების უფლების მონმობა №... გაიცა ჯ. ლ-ზე, მიწის ფართობად კი მითითებულ იქნა 0,49 ჰა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით ზეპირი მოსმენა არ გამართულა, სხდომის ოქმი არ შემდგარა, შესაბამისად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წელს გაცემული №..., №..., №..., №... და №... საკუთრების უფლების მონმობები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 იანვარს ჯ. ნ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის, ს. ნ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის, ბ. გ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის, ჯ. ლ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობისა და 2008 წლის 21 იანვარს მ. ნ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილებით სსიპ

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 18 იანვარს მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ბ. გ-ემ და ჯ. ლ-მა განცხადებებით მიმართეს ქობულეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, წარადგინეს პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და ქობულეთში, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვეს. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 იანვრის ოქმი №43 გადაწყვეტილებით (ოქმი ხელმოუნერგლია), მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებები დაკმაყოფილდა, შესაბამისად: 2008 წლის 21 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მ. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც მ. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი .... 2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ჯ. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ჯ. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.51 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი .... 2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ს. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ს. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი .... 2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ბ. გ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ბ. გ-ის საკუთრებაში გადაეცა 0.51 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი .... 2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ჯ. ლ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ჯ. ლ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი ....

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 12 აპრილის №01-10/1391 მიმართვის საფუძველზე, ქობულეთში, დაბა ... მდებარე 32278.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

2014 წლის 19 მაისს მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ა. ნ-მა და ჯ. ლ-მა განცხადებებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინეს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გაცემული ცნობები და ქობულეთში, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით, მ. ნ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემართა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ჯ. ნ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემართა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ს. ნ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემართა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ა. ნ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შე-

ჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ჯ. ლ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, (ს/კ ...).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 იანვრის №7/994 მიმართვის საფუძველზე, ქობულეთი, დაბა ... მდებარე 32278.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

საქალაქო სასამართლომ განემარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვით-

ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი, ხოლო მე-17 მუხლის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მონმობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, საკუთრების უფლების მონმობას ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე ან მოვალეობის შემსრულებელი, ხოლო საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზი მონმდება კომისიის ბეჭდით.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებებთან დაკავშირებით არ გამართულა ზეპირი მოსმენა, კომისიის მიერ სხდომის ოქმი არ შემდგარა, ვინაიდან კომისიის 2008 წლის 18 იანვრის ოქმი №43 გადაწყვეტილება ხელმოწერილი არ არის კომისიის თავმჯდომარისა და წევრების მიერ, ამასთან მიუთითებს, რომ ჯ. ლ-ის შემთხვევაში, გვარი ოქმში საერთოდ არ ფიქსირდება,

კერძოდ, კომისიის სხდომაზე 32-ე საკითხად განიხილებოდა საკითხი 7270 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიამ 7270 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრება უღიარა მოქალაქე „ჯ. ლ-ს“, ხოლო საკუთრების უფლების მოწმობა №... გაცემულ იქნა ჯ. ლ-ზე, მიწის ფართობი კი მითითებულ იქნა 0,49 ჰა, რის გამოც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 18 და 21 იანვარს გაცემული №..., №..., №..., №... და №... საკუთრების უფლების მოწმობები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები აღმჭურველი შინაარსის სამართლებრივი აქტებია, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით გასაჩივრებული აქტები დაინტერესებულ მხარეებს – მ. ნ-ს, ჯ. ნ-ს, ს. ნ-ს, ბ. გ-ს და ჯ. ლ-ს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე. აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის „კანონიერების პრინციპი“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ადმინისტრაციული წარმოებისა და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ამოცანაა კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოახდინონ ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი – კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტებისა 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. დოქტრინა ინდივიდუალური ადმინის-

ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. ერთი მხრივ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორე 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 საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ., არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება), ბ) ან როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა.

სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში, 2008 წლის 18 იანვრის ოქმი №43 გადანყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ის და ჯ. ლ-ის მიერ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი იქნა განცხადებები, პირადობის მოწმობის ქსეროასლები, მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზები, განცხადებები განხილული იქნა და მიღებული იქნა გადანყვეტილება, რომლითაც მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებები დაკმაყოფილდა და საკუთრებაში გადაეცათ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები და გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობები.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის მხრიდან ადმინისტრაციულ ორგანოში სრულყოფილად იქნა წარდგენილი მტკიცებულებები, შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ მათი კანონიერი ნდობა უნდა შეფასდეს, როგორც დაცვის ღირსი, მათ შეასრულეს ყველა სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ხოლო ის გარემოება, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 იანვრის ოქმი №43 გადანყვეტილება ხელმოწერულია, აღნიშნული ვერ გახდება საკუთრების უფლების მოწმობის გაუქმების საფუძველი, ვინაიდან აღნიშნული გამოწვეულია ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედებით და მან არ უნდა გამოიწვიოს მხარის კანონით დაცული საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამასთან, სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულ იქნა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ყოფილი მდივანი მ. კ-ი, რო-

მელმაც დაადასტურა 2008 წლის 18 იანვარს კომისიის სხდომაზე მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებების განხილვა, ხოლო ხელის მოუწერლობა განცხადებების სიმრავლით ახსნა, ამასთან დაამატა, რომ მსგავსი შემთხვევები ხშირია, რადგან 2008 წლისათვის კომისიაში ძალიან ბევრი განცხადებების განხილვა ხდებოდა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მტკიცებას, რომ ჯ. ლ-ის შემთხვევაში, გვარი ოქმში საერთოდ არ ფიქსირდება, კერძოდ, კომისიის სხდომაზე 32-ე საკითხად განიხილებოდა საკითხი 7270 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, კომისიამ 7270 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრება უღიარა მოქალაქე „ჯ. ლ-ს“, ხოლო საკუთრების უფლების მონმოზა №... გაცემულ იქნა ჯ. ლ-ზე, მიწის ფართობი კი მითითებულ იქნა 0,49 ჰა, აღნიშნულ სასამართლომ არც აღნიშნული გაიზიარა და განმარტა, რომ „ჯ. ლ-ის“ მითითება არის ტექნიკური შეცდომა, რადგან კომისიაში განცხადება წარდგენილია ჯ. ლ-ის მიერ, ამასთან, თავად ოქმში 32-ე საკითხის განხილვის დროს მითითებულია, რომ განიხილება ჯ. ლ-ის განცხადება, ხოლო ის გარემოება, რომ ჯ. ლ-ს კომისიამ საკუთრებაში უღიარა 7270.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, თუმცა კომისიის მიერ საკუთრების უფლების მონმოზა გაიცა 0.49 ჰა მიწის ნაკვეთზე, ვერ გახდება საკუთრების უფლების მონმოზის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან 7270.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან ჯ. ლ-ს, როგორც თვითნებურად დამკვეთს კომისიის მიერ გადაეცა 4770.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2500.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მიმართ ჯ. ლ-ს გააჩნდა მართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისად, გაიცა საკუთრების უფლების მონმოზა, ამასთან, ის გარემოება, რომ ჯ. ლ-ს საკუთრების უფლების მონმოზით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ნაკლები მიწის ნაკვეთი გადაეცა, სადავოდ შეიძლება გახდეს მხოლოდ ჯ. ლ-ის მიერ, რაც მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 18 და 21 იანვარს მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის სახელზე გაცემული №..., №..., №..., №... და №... საკუთრების უფლების მონმოზები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

მოთხოვნათა დაცვით არის გამოცემული და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ ქონების მართვის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 მაისის განჩინებით სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების და საბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამავე წესის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია და არც აპელანტი ხდის სადავოდ მესამე პირების მიერ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მითითებული ბრძანებულებით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტის წარდგენას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ კანონით დაკისრებული ვალდებულება მესამე პირების მიერ შესრულებულ იქნა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარება ან ასეთი მოთხოვნის უარყოფა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის პრეზოგატივას წარმოადგენდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი.

სააპელაციო პალატის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთების მესამე პირების საკუთრებაში აღიარებასთან დაკავშირებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დაცულია, აკინძულია და დაარქივებულია სხდომის ოქმი, რომელზეც არ ფიქსირდება შესაბამისი ხელმოწერები.

სააპელაციო პალატამ კვლავ მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებაზე, რომლის შესაბამისად, სხდომის ოქმის ასლი არ ეგზავნება დაინტერესებულ პირს, მას გადაეცემა მხოლოდ საკუთრების უფლების მონმობა და დამონმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა კომისიის მიერ და მესამე პირებს გადაეცათ უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი საკუთრების უფლების მონმობები. შესაბამისად, კომისიის წევრების მხრიდან კანონით დაკისრებული ვალდებულების (ოქმის ხელმოწერა) შეუსრულებლობა არ შეიძლება წარმოადგენდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, რაც მართებულად შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ. ამასთან, სააპელაციო პალატის მითითებით, საყურადღებოა ისიც, რომ საქმეზე მონმის სახით დაკითხული ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ყოფილი მდივანი მ. კ.-ი ადასტურებს 2008 წლის 18 იანვარს კომისიის სხდომაზე მ. ნ.-ის, ჯ. ნ.-ის, ს. ნ.-ის, ბ. გ.-ისა და ჯ. ლ.-ის გან-

ცხადებების განხილვას და ოქმზე ხელის მოუწერლობას და ამ უკანასკნელის გვარის არასწორად მითითებას განცხადებების სიმრავლით ხსნის.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება 2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სხდომის ჩაუტარებლობის შესახებ და აღნიშნა, რომ ამგვარი განმარტებით აპელანტი ფაქტობრივად კომისიის წევრების მხრიდან განხორციელებულ სიყალბეზე უთითებს, დოკუმენტის სიყალბის (საკუთრების მონობის ფორმალურად გაცემის) დამადასტურებელი მტკიცებულება (განაჩენი და სხვა) კი აპელანტის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. იმის გათვალისწინებით, რომ ამ მტკიცებულების სიყალბე და მისი სამართლებრივი შედეგების დადგომაზე პრეტენზია წარმოადგენს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ერთ-ერთ გარემოებას, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მისი მტკიცება სწორედ მოსარჩელის მიერ უნდა ყოფილიყო განხორციელებული.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ სრულიად უგულებელყო ის გარემოება, რომ საკითხი შეეხება საკუთრების დამადასტურებელი მონობების გაცემის კანონიერებას და არ გამოიკვლია ის პროცესუალური დარღვევები, რაც წინ უძღოდა აღნიშნული მონობის გაცემას კერძოდ: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიაში მოქალაქეთა განცხადებებთან დაკავშირებით არ გამართულა ზეპირი მოსმენა, კომისიის მიერ სხდომის ოქმი არ შემდგარა, ვინაიდან, კომისიის 2008 წლის 18 იანვრის №4(3) გადაწყვეტილება ხელმწიფრილი არ არის კომისიის თავმჯდომარისა და კომისიის წევრების მიერ, ამასთან, ჯ. ლ-ის შემთხვევაში გვარი ოქმში საერთოდ არ ფიქსირდება, რის გამოც მიიჩნევს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 18 და 21 იანვარს გაცემული №..., №..., №..., №..., №... საკუთრების უფლების მონობები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო სასამართლომ მითითებულ გარემოებებთან დაკავშირებით კი დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტები იყო აღმჭურველი შინაარსის აქტები და მათ მიმართ დაინტერესებული პირების კანონიერი ნდობა უნდა შეფასებულიყო როგორც დაცვის ღირსი და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის ოქმის ხეშეწყობა, ვერ გახდებოდა საკუთრების უფლების მოწმობის გაუქმების საფუძველი, რაც კასატორის მოსაზრებით არასწორია.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად იმსჯელა კანონიერი ნდობის არსებობაზე და არ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები და მათი გამოყენების გარეშე მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებს და მხარეს გააჩნია აქტების მიმართ კანონიერი ნდობა და მათი ბათილად ცნობით შეილახება საკუთრების კანონით დაცული უფლება, თუმცა გადანყვეტილებაში არ განუმარტავს, მიიჩნია თუ არა დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გასაჩივრებული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები კანონსაწინააღმდეგოა. მოცემულ შემთხვევაში კანონიერ ნდობას არ აქვს ადგილი, ვინაიდან დადგენილია, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა თუ ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება; ბ) ან როდესაც ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა 2008 წლის 18 იანვრის №4(3) გადაწყვეტილების ხელმოწერლობის ფაქტისა და ასევე ჯ. ლ-ის შემთხვევაში გვარის არასწორად მითითების შესახებ ცნობილი იყო ან/და უნდა ყოფილიყო ცნობილი დაინტერესებული მხარისათვის, ვინაიდან, 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა“ და საკუთრების უფლების მოწმობის დამტკიცების შესახებ მომწესრიგებელი ნორმები, რომლის მიხედვით კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მესამე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კანონის არცოდნა ან მისი არასათანადოდ გაგება არ შეიძლება იყოს კანონის გამოყენებლობის ან/და ამ კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველი. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ კომისიის გადაწყვეტილება იყო ხელმოწერელი და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემი-

სათვის აუცილებელი იყო სხდომის გამართვა, მონესრიგებულა შესაბამისი ნორმებით, რომლის არცოდნაც მხარის კანონიერი ინტერესის გაჩენის წინაპირობა ვერ გახდება, ვინაიდან კანონის არცოდნა არ ათავისუფლებს მას კანონის არცოდნის გამო გამოწვეული შესაძლო შედეგებისგან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრულია ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების ის ფუნდამენტური საფუძვლები, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს აღნიშნული ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კერძოდ, ესენია: დანტერესებული პირის მოწვევა და მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღება მხოლოდ ზეპირი მოსმენის გამართვის საფუძველზე, რა დროსაც ინარმოება სხდომის ოქმი (მუხლი 110,112). აღნიშნულიდან გამომდინარე 2008 წლის 18 იანვარს კომისიის მიერ გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ უნდა მიღებულიყო კომისიური წესით, ხოლო კომისიის სხდომები უნდა გაფორმებულიყო ოქმით, რომელსაც ხელს უნდა აწერდნენ კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. სწორედ ზემოაღნიშნული პროცედურების გავლის შემდგომ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისიას გასცემს საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია.

კასატორის მითითებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში არ მოიპოვება კომისიის წევრების მიერ ხელმოწერილი კომისიის სხდომის ოქმი, შესაბამისად ცალსახაა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოპასუხეებისათვის არ უღიარებია საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე. სააგენტო სწორედ ფორმალური კანონიერების დარღვევის საფუძველზე მოითხოვს 2008 წლის 18 იანვრის №..., №..., №..., №... და 21.01.2008 წლის №... საკუთრების მოწმობების ბათილად ცნობას, ვინაიდან დადგენილია, რომ არ მოწვეულა სხდომა, არ გამართულა ზეპირი მოსმენა და არ შემდგარა კომისიის სხდომის ოქმი, შესაბამისად, არ არსებობდა საკუთრების მოწმობის გაცემის საფუძველი, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ კი აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მიიჩნია, რომ ადგილი არ ჰქონია ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, მაშინ როდესაც დარღვეულია გასაჩივრებული აქტების მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რაც მათი ბათილობის საფუძველია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 1 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 აპრილის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2008 წლის 21 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მ. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც მ. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი ....

2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ჯ. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ჯ. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.51 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი ....

2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ს. ნ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ს. ნ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სო-

ფელი ....

2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ ბ. გ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ბ. გ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 0.51 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი ....

2008 წლის 18 იანვარს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ჯ. ლ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №..., რომლითაც ჯ. ლ-ს საკუთრებაში გადაეცა 0.49 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქობულეთი, სოფელი ....

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 12 აპრილის №01-10/1391 მიმართვის საფუძველზე, ქობულეთში, დაბა ... მდებარე 32278.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

2014 წლის 19 მაისს მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ბ. გ-ემ და ჯ. ლ-მა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქობულეთში, სოფელი ..., საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვეს, განცხადებებს ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გაცემული ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 23 მაისის №..., №..., №..., №..., №... გადაწყვეტილებებით ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებლებს განემართათ, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, ზედდება არსებობდა შპს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 იანვრის №7/994 მიმართვის საფუძველზე, ქობულეთი, დაბა ... მდებარე 32278.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღი-

რიცხვა სახელმწიფოს სახელზე (მინის (უძრავი ქონების) საკა-  
დასტრო კოდი: №...).

განსახილველი დავის საგანს ქობულეთის მუნიციპალიტე-  
ტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის  
მიერ 2008 წლის 18 იანვარს ჯ. ნ-ის სახელზე გაცემული №...  
საკუთრების უფლების მოწმობის, ს. ნ-ის სახელზე გაცემული  
№... საკუთრების უფლების მოწმობის, ბ. გ-ის სახელზე გაცემუ-  
ლი №... საკუთრების უფლების მოწმობის, ჯ. ლ-ის სახელზე გა-  
ცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობისა და 2008 წლის  
21 იანვარს მ. ნ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლე-  
ბის მოწმობის კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. აღნიშნუ-  
ლი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტე-  
ბის გაუქმებას მოსარჩელე – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვ-  
ნული სააგენტო ითხოვს იმ საფუძველზე, რომ ქობულეთის მუ-  
ნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარე-  
ბის კომისიის მიერ საკუთრების უფლების მოწმობები გაცემუ-  
ლი იყო კანონმდებლობით დადგენილი ფორმალური ადმინის-  
ტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესის დარღვევით.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-  
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთ-  
რების უფლების აღიარების წესი, ორგანიზაციული და სამარ-  
თლებრივი საფუძველები მოწესრიგებულია „ფიზიკური და კერ-  
ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-  
ლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების  
აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და  
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-  
გებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-  
ბის აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის  
ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის  
2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით, რომელთა  
მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-  
სებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო სა-  
კუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული  
პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციუ-  
ლი წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელ-  
მწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ათვისება და მინის ბაზ-  
რის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების  
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე  
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კა-  
ნონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით; მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შემადგენლობა მტკიცდება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს უფ-

ლებამოსილების ვადით. მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომისიის საქმიანობას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიას ჰყავს მდივანი, კომისიის საქმიანობის ორგანიზაციულ-ტექნიკურ უზრუნველყოფას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს აპარატი, ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური. ამავე ბრძანებულების მე-12 მუხლის შესაბამისად, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს უფლება სხდომის ოქმს წერილობით დაურთოს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ოქმში უნდა მიეთითოს: ა) კომისიის დასახელება; ბ) სხდომის დრო და ადგილი; გ) სხდომის თავმჯდომარის და წევრების ვინაობა; დ) სხდომაში მონაწილე დაინტერესებული პირის, აგრეთვე ექსპერტისა და მოწმის ვინაობა; ე) განხილვის საგანი; ვ) მოწმეთა და ექსპერტთა ჩვენების მოკლე აღწერა, უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგები; ზ) კენჭისყრის შედეგები; თ) მიღებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენენ აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან აღნიშნული აქტებით მიწის ნაკვეთები საკუთრების უფლებით აღირიცხა მესამე პირების სახელზე, შესაბამისად, დაინტერესებულ პირებს წარმოეშვათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.4 მუხლზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი 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.

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

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.

საკასაციო სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი ანუ სახეზე არა გვაქვს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ: არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოცეუება), ბ) ან მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან

უნდა სცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, იმ გარემოებაზე, რომ მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის მხრიდან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ იქნა კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი დოკუმენტები მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის და მ. ნ-ს, ჯ. ნ-ს, ს. ნ-ს, ბ. გ-ესა და ჯ. ლ-ს კომისიისთვის რაიმე სახის არასწორი ინფორმაცია არ მიუწოდებია, რასაც არც მოსარჩელე ხდის სადავოდ. შესაბამისად, თავის მხრივ მ. ნ-მა, ჯ. ნ-მა, ს. ნ-მა, ბ. გ-ემ და ჯ. ლ-მა შეასრულეს ყველა სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის სახელზე №..., №..., №..., №... და №... საკუთრების უფლების მონაბეჭეტი გაცემულია 2008 წლის 18 და 21 იანვარს, ხოლო სადავო მინის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირდა 2011 წლის 23 მაისს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 11 აპრილის №01-10/1391 მიმართვის საფუძველზე და 2015 წლის 16 იანვარს, სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 იანვრის №7/994 მიმართვის საფუძველზე, მაშინ როდესაც აღნიშნული მინის ნაკვეთები მ. ნ-ს, ჯ. ნ-ს, ს. ნ-ს, ბ. გ-ესა და ჯ. ლ-ს უკვე საკუთრებაში ჰქონდათ გადაცემული, თუმცა საჯარო რეესტრში საკუთრება აღრიცხული არ ყოფილა.

შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ მესამე პირების – მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის კანონიერი ნდობა უნდა შეფასდეს, როგორც დაცვის ღირსი; მათ შეასრულეს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით განსაზღვრული ყველა სავალდებულო მოთხოვნა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ამასთან, სადავო მინის ნაკვეთი სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირებამდე მ. ნ-ს, ჯ. ნ-ს, ს. ნ-ს, ბ. გ-ესა და ჯ. ლ-ს უკვე გადაცემული ჰქონდათ საკუთრებაში, ხოლო ის გარემოება, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 იანვრის №43 ოქმი ხელმოუწერელია, ან ის, რომ კომისიამ 7270 კვ.მ მი-

ნის ნაკვეთზე საკუთრება უღიარა მოქალაქე „ჯ. ლ-ს“, ხოლო საკუთრების უფლების მონუმბა №... გაიცა ჯ. ლ-ზე, მინის ფართობი კი მითითებული იქნა 0,49 ჰა, ვერ გახდება მ. ნ-ის, ჯ. ნ-ის, ს. ნ-ის, ბ. გ-ისა და ჯ. ლ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონუმბების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 მაისის განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 მაისის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის ნაკვეთის და მიწი შემაღბანელი ნაწილის  
ფართობის განსაზღვრა**

**განჩინება**

№ბს-394-391(2კ-17)

19 სექტემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემაღვენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების  
ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-  
ტის გამოცემა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს „...“ 2015 წლის 17 ივლისს სარჩელი აღძრა თბილისის სა-  
ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში  
მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვი-  
თარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვ-  
ნული სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა: ბათილად იქ-  
ნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015  
წლის 6 მარტის №17/12456 ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-  
ულ-სამართლებრივი აქტი; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართვე-  
ლოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015  
წლის 21 აგვისტოს №1-1/360 ბრძანება; დაევალოს მოპასუხე  
სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციულ-  
სამართლებრივი აქტის გამოცემა, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის არ-  
სებით შემაღვენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნე-  
ბულ მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2016 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით შპს  
„...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სახელ-  
მწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 მარტის №17/  
12456 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-  
ტი; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და  
მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 21 აგვისტოს №1-  
1/360 ბრძანება; დაევალა მოპასუხე სახელმწიფო ქონების  
ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-  
ტის გამოცემა, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის არსებით შემაღვენელ

ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორმა – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის საოქმო განჩინებისა და 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელი-სათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული საჩივრისა და სააგენტოში განცხადების წარდგენის დროისათვის შპს „...“ საკუთრებაში ირიცხებოდა მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ...). საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილებით დამტკიცდა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესი“. აღნიშნული წესის შესაბამისად იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ გაასხვისა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ვერ განხორციელდება საკუთრების უფლების აღიარება, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობს განსაზღვრავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს

სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – ქონების სააგენტო) ამ წესის მოთხოვნათა დაცვით.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს ის გარემოება, არსებობს თუ არა დასახელებული ნორმის გამოყენების შესაძლებლობა. საქართველოს მთავრობის №144 დადგენილების მიზანია მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდეს იმ შემთხვევაში თუკი მინის ნაკვეთის შესაკუთრე არის სახელმწიფო და მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გასხვისებულია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და მინის ნაკვეთის მიკუთვნების უფლებით სარგებლობისათვის მხარეს არ უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა სხვა წესით მოახდინოს მინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში მართალია მ. უ-ას და შემდგომ შპს „...“ საკუთრებაში გადაეცა მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები, თუმცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოდგენის დროისათვის მინის ნაკვეთზეც გააჩნდა საკუთრების უფლება და არა მხოლოდ მის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე. სწორედ აღნიშნული გარემოება გახდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 21 აგვისტოს №1-1/360 ბრძანების მიღების საფუძველი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1.1 პუნქტის მიზნებისათვის შემუშავდა საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილება „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის შესახებ“. აღნიშნული დადგენილება გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუკი უფლების დამდგენი დოკუმენტი არსებობს ისეთი უძრავი ქონების მიმართ, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტი არ შეიძლება იყოს და მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეუძლებელია განხორციელდეს სხვა საკანონმდებლო თუ ნორმატიული აქტის საფუძველზე. მაგრამ თუკი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია, ასეთ შემთხვევაში მთავრობის №144 დადგენილება არ გამოიყენება.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სამართლოს 2017 წლის 22 თებერვლის საოქმო განჩინებით არ დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი გან-

ვითარების სამინისტროს შუამდგომლობა საქმეზე მტკიცებულების დართვის თაობაზე. აღნიშნულ შუამდგომლობაში სამინისტრო მიუთითებდა, რომ შპს „...“ საკუთრებაში არსებული, სადავო აქტში მითითებული უძრავი ქონების ნაწილზე განხორციელებულია შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ფართობის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართი (შენობის ფართობისა და სიმაღლის გათვალისწინებით). თუმცა სასამართლომ აღნიშნული შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ წარდგენილ მტკიცებულებებს საქმესთან შემხებლობა არ აქვს. თუმცა აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ მითითებული დადგენილების შესაბამისად შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსივობის გათვალისწინებით არ იყო განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ოდენობა. აღნიშნულ მტკიცებულებას საქმესთან შემხებლობა გააჩნია და მისი დარღვევის შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოირიცხებოდა.

კასატორმა – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ მოსარჩელე – შპს „...“ დირექტორმა 2014 წლის 29 დეკემბრის №70473/05 და 2015 წლის 26 იანვრის №4994/04 განცხადებით მიმართა სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და რეგისტრირებულ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრა მოითხოვა. გასაჩივრებული – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 მარტის №17/12456 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა განცხადებაში მითითებული მოთხოვ-

ნა, რადგან მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს – შენობა-ნაგებობებს უკვე მიკუთვნებული ჰქონდათ მინის ნაკვეთი და იგი რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტომ მიიჩნია, რომ აღარ არსებობდა დადგენილი წესის შესაბამისად, მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილისთვის მინის ნაკვეთის მიკუთვნების წინაპირობები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წელს მ. უ-ას საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება (მინის ნაკვეთი) – ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ...; ს/კ ..., ხოლო ზემოაღნიშნული ს/კ-ით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთები შემდგომში შეტანილ იქნა მოსარჩელე – შპს „...“ სანესდებო კაპიტალში და დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს მის საკუთრებას. 2014 წლის 29 დეკემბრის №70473/05 და 2015 წლის 26 იანვრის №4994/04 განცხადებებით მოსარჩელე სწორედ ზემოაღნიშნული ს/კ-ით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე ითხოვდა მინის ნაკვეთის მიკუთვნებას.

„მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილების პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს წესი ადგენს მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის პირობებს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ გაასხვისა მხოლოდ მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მინის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ვერ განხორციელდება საკუთრების უფლების აღიარება, მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებულ მინის ნაკვეთის ფართობს განსაზღვრავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. მითითებული ნორმების შესაბამისად, მინის ნაკვეთის ფართობი იმ შემთხვევაში ექვემდებარება განსაზღვრას/დადგენას, თუ მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არსებობს, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. დადგენილების მე-2 მუხლის

პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, რომელიც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გარეშე გაასხვისა. განსახილველ შემთხვევაში დგინდება, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს შენობა-ნაგებობანი, შესაბამისად, მიჩნეული იქნა, რომ შენობა-ნაგებობა, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად არსებობს და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, რის გამოც აპელანტის მოსაზრებით, არ არსებობს ამავე დადგენილებით გათვალისწინებული საფუძველი მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის თაობაზე.

კასატორი მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიითითებულია: ა) ოქმი აუქციონის მსვლელობისა და შედეგების შესახებ №20 და ბ) აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების სერტიფიკატი (მონმობა) №7. შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ მოუთხოვია იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი დოკუმენტებით საკუთრების უფლების არსებობა, არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, არამედ თავად მიწის ნაკვეთზეც მიიჩნია.

სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო უშუალოდ მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი. როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი მასალების (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან), ისე, საქმის პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო სასამართლოებში ზეპირი მოსმენის ეტაპზე სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო არა მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ქვეშ მდებარე (ე.ი. განაშენიანებული) მიწის ნაკვეთი, არამედ გაცილებით მეტი ფართი. აღნიშნულზე ყურადღება არ გაუმახვილებია არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოს, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმის გადაწყვეტისათვის.

კასატორის მოსაზრებით დღეის მდგომარეობით სსიპ სახელ-

მნიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებული იქნება შე-  
საძლებლობას განსაზღვროს მიწის ნაკვეთის არსებით შემად-  
გენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის  
ნაკვეთი, ვინაიდან აღარ არსებობს თავად ის შენობა-ნაგებობა  
(არსებითი შემადგენელი ნაწილი), რომელსაც უნდა მიეკუთვნოს  
მიწის ნაკვეთი, რაზეც არ გაუმახვილებია ყურადღება სასამარ-  
თლოს. სასამართლოებმა არ გაამახვილეს ყურადღება იმ გარე-  
მოებაზე, რომ მოსარჩელე 2014 წლის 29 დეკემბრისა და 2015  
წლის 26 იანვრის განცხადებებით სხვა შენობა ნაგებობებთან  
ერთად, მოითხოვდა რკინიგზის ლიანდაგზე, ე.ი. ხაზობრივ ნა-  
გებობაზე მიწის ნაკვეთის მიკუთვნებას, რასაც ითვალისწინებს  
საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგე-  
ნილება. კასატორი განმარტავს, რომ ხაზობრივი ნაგებობა არ  
წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს,  
რის გამოც მასზე ვერ გავრცელდება საქართველოს მთავრო-  
ბის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილებით გათვალისწი-  
ნებული რეგულაციები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე-  
ლოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი განმარტავს უძრავი  
ნივთის ცნებას, რომლის მიხედვითაც, უძრავი ნივთი – ესაა მი-  
წის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარე-  
შე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული),  
შენობა-ნაგებობის ერთეული და ხაზობრივი ნაგებობა. ამავე  
მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ხაზობრივი ნაგებობა არის  
საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყვე-  
ლა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექ-  
ტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკური,  
დამბა, არხი. შესაბამისად, რკინიგზა წარმოადგენს „საჯარო რე-  
ესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ  
ხაზობრივ ნაგებობას, რომელიც ამავე კანონის შესაბამისად,  
ექვემდებარება საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას შესაბა-  
მისი მიწის ნაკვეთის გარეშე. რკინიგზა (ხაზობრივი ნაგებობა)  
წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს. აღნიშნულიდან გამომ-  
დინარე, კასატორს უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელის მოთ-  
ხოვნა ხაზობრივი ნაგებობის სახით, საკუთრების უფლებით რე-  
გისტრირებული რკინიგზის ჩიხისათვის მიწის ნაკვეთის ფარ-  
თობის განსაზღვრის თაობაზე, ვინაიდან რეგისტრირებული ობი-  
ექტი არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ  
ნაწილს და მასზე მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დად-  
გენილება ვერ გავრცელდება. სასამართლოს ასევე არ უმსჯე-  
ლია ამ გარემოებაზე, რაც უკანონო გადანყვებილების გამო-  
ტანის საფუძველი გახდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის განსახილველად დასაშვებობის ამომწურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით

და ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრების განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. ამასთან, საქმის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორები ვერ ასაბუთებენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვას მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით. კასატორები საკასაციო საჩივრებში ვერ აქარწყლებენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და დასკვნებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81).

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არსებითად სწორად გადაწყვიტეს მოცემული დავა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა მოსარჩელის უფლება „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილების საფუძველზე მ. უ-ას მიერ 2009 წლის 2 ივნისს ჩატარებულ ღია აუქციონზე შეძენილ მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე მინის ნაკვეთის განსაზღვრის თაობაზე და დაევალა მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტის გამოცემა, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის თაობაზე. რაც შეეხება ფართობის ოდენობასა და ნაკვეთის კონფიგურაციას აღნიშნული არ ყოფილა სასამართლოს მსჯელობის საგანი, სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილებით გათვალისწინებული მოსარჩელის უფლების აღიარება, ხოლო ის გარემოება თუ, რომელი შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მიკუთვნების ობიექტს, აღნიშნულზე მსჯელობა სცილდება მოცემული დავის საგნის ფარგლებს და წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების საგანს. შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლობის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორების მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნის საკასაციო საჩივრების დასაშვებად ცნობის საფუძველს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეს არ გააჩნია არავითარი პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივრებს – წარმატების პერსპექტივა.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი საფუძველი, რის გამოც საკასაციო საჩივრები არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის

საოქმო განჩინება;

3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინება;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია**

### **განჩინება**

№ბს-440-437(2კ-17)

19 სექტემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ვ. გ-მა 2014 წლის 12 აგვისტოს სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის, მესამე პირების ი. კ-ისა და ა. ს-ას მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 8 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 ნოემბრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 9 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 3 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 19 ივნისის №734862 ბრძანება; ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ნოემბრის №981996 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 8 ნოემბრის №12/13280707-16 ბრძანება; ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 15 დეკემბრის №154 ბრძანება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. გ-ის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 9 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 3 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც ეხება მოსარჩელის ინტერესებს; დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ვ. გ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ვ. გ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ვ. გ-მა.

კასატორმა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების თაობაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს 2017 წლის 2 მარტის №33/1368-16 განჩინებით არ დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი და ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 9 იანვრის N... გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის შესახებ 2004 წლის 3 მაისის ... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც ეხება მოსარჩელის ინტერესებს. რეგისტრაციის შესახებ ... (03.05.2004) გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ა. ს-ას საკუთრების უფლება გარდაბნის რაიონის, ... სატყეო უბანში მდებარე 466 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) საქართველოს სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის №01-14/36-1447 (29.09.2003) წერილის, საქართველოს გარდაბნის რაიონის გამგეობის №239 (26.11.1998) დადგენილებისა და საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის 01-14/09-314 (17.03.04) წერილის საფუძველზე. ზემოაღნიშნული 01-14/36-1447 წერილის თანახმად, ა. ს-ას გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნომერს წარმოადგენდა ნაკვეთი №10. სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად აგრეთვე წარმოდგენილი იყო მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაც, რომლითაც დგინდებოდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთი №10) ადგილმდებარეობა და საზღვრები. რეგისტრაციის შესახებ №... (09.01.2008) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განხორციელდა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და ა. ს-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ... საკადასტრო კოდი.

კასატორი განმარტავს, რომ ა. ს-ას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საზღვრები (როგორც ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ისე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული) ზუსტ შესაბამისობაშია 436/2004 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმასთან. რაც შეეხება, თავად მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით ვ. გ-ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 120 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 26 ოქტომბრის №19.46.467 დადგენი-

ლების საფუძველზე. აღნიშნულ დადგენილებაზე თანდართული სიის მიხედვით, ვ. გ-ს გამოეყო მინის ნაკვეთი №17გ. თუმცა, მინის განაწილების გეგმა ან სხვა რაიმე ისეთი დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი არ ყოფილა. რაც შეეხება, მინის ნაკვეთის საკადასტრო რუკას (18.03.1999), მისი მომზადება განხორციელდა თვითონ დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული მონაცემებით. აღნიშნული დასტურდება სარეგისტრაციო მასალაში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკის დამზადების შესახებ 1999 წლის 18 მარტის №627 ხელშეკრულებით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში, როდესაც 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 ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან დაკავშირებით არ უმსჯელია და არ შეუფასებია უფლებათა კონკურენციის პირობებში, ვისი საკუთრების უფლება წარმოადგენდა დაცვის ღირს უფლებას. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეგისტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული იყო, რომ საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მინის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. ხოლო 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემა-სა და UTM პროექციაში.

ამდენად, კასატორის მოსაზრებით მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა დაზუსტებული ფორმით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული იყო, რომ რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაზუსტებულად. ამავ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ საჯარო რეესტრში უფლება რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებულ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაზუსტებულად, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა. როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად ცნობილი რეგისტრაციების შემდეგ, ა. ს-ას მიერ განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის გასხვისება ი. კ-ზე (რეგისტრაციის შესახებ №... (16.04.2013)), თავის მხრივ ი. კ-მა მოახდინა აღნიშნული უძრავი ნივთის გაერთიანება ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (რეგისტრაციის შესახებ №... (08.05.2013) და არსებული მდგომარეობით სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ნაწილს. ამასთან, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს №... (27.11.2013) გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის №ბ-12/13280707-16 (08.11.2013) ბრძანებით, განხორციელდა ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ აღნიშნული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილობის მოთხოვნის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილებულა, შესაბამისად, სა-

სამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიწვევს სადა-  
ვო უძრავი ნივთის პირვანდელ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის  
გაუქმებას, იმ პირობებში, როცა აღნიშნული რეგისტრაციის შემ-  
დგომ იგი გასხვისებულია და წარმოადგენს სხვა უძრავ ნივთთან  
გაერთიანების საფუძველზე მიღებული ფართის ნაწილს, რაც  
იმას ნიშნავს, რომ მოსაჩელის მიერ მაინც არ იქნება შესაძლე-  
ბელი მისი უფლების რეალიზაცია და სახეზე იქნება ზედდება  
მოსარჩელისა და ... საკადასტრო კოდით ი. კ-ზე რეგისტრირე-  
ბულ უძრავ ნივთებს შორის. ამასთან, ... საკადასტრო კოდით  
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს ... საკადასტრო კო-  
დით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგე-  
ბობის ნაწილს, რომლის არსებობაც ვ. გ-ის საკუთრებაში რე-  
გისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდება არც დაინტერე-  
სებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და არც  
უძრავ ნივთებზე რეესტრში დაცული მონაცემებით. ამდენად,  
კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი,  
რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად გამოიყენა  
და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც არასწორი, დაუსაბუ-  
თებელი გადაწყვეტილების გამოტანა მოყვა შედეგად. შესაბა-  
მისად კასატორის მოსაზრებით სახეზეა სამოქალაქო საპრო-  
ცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვე-  
პუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები და სააპელაციო  
სასამართლოს 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების გა-  
უქმების აბსოლუტური საფუძველები.

კასატორმა – ვ. გ-მა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის გან-  
ჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარ-  
ჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა პირ-  
ველი ინსტანციის სასამართლოში მათ მიერ წარდგენილ მტკი-  
ცებულებაზე, კერძოდ 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების  
გეგმაზე, რომელიც გაცემულია საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტოს მიერ და რომელიც მომზადებულია (შეთანხმებუ-  
ლია) არქიტექტურის სამსახურის მიერ, დაფიქსირებულია ქა-  
ლაქის მთავარი არქიტექტორის დ. ა-ის ხელმოწერა. იმის გათ-  
ვალისწინებით, რომ ვ. გ-ის დოკუმენტალური საფუძველები არ  
გასაჩივრებულა, სადავო არ გამხდარა 1997 წლის 7 დეკემბრის  
განაშენიანების გეგმა, სადავო არ გამხდარა ასევე მოსარჩელის  
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილე-  
ბები, პასუხ გაუცემელი დარჩა არსებითი კითხვა – რამდენად  
გააჩნდა „სამშენებლო საქმიანობის წარმოებაზე“ ზედამხედ-

ველ ორგანოებს (პროექტის, ნებართვის გაცემა, ექსპლუატაციაში მიღება და სხვა), 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმის შეფასების (გამოკვლევა) გარეშე, ამავე გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის (არეალის) ფარგლებში, გაეცა „სამშენებლო საქმიანობის“ თაობაზე მიღებული აქტები.

კასატორი დარღვევად მიიჩნევს მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირებასთან დაკავშირებით მხოლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2016 წლის 11 თებერვლის დასკვნის გაზიარებას, 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმისგან განცალკევებით. სწორედ ამავე გეგმის უგულვებლყოფა დაედო საფუძვლად მცდარი დასკვნების მიღებას სამშენებლო საქმიანობის წარმოების თაობაზე მიღებული აქტების კანონიერების შეფასებისას, რადგან არქიტექტურის სამსახურის მიერ მომზადებული 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმა „ბოჭავს“ ამავე ორგანოს, აპელირება მოახდინოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის „უტყუარობაზე“ და შემდგომ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დაშვებული „უკანონო დაუკავშიროს“ ერთადერთ არგუმენტს, რომელიც მოიაზრებს მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში დაფიქსირებული შეზღუდული ინფორმაციის შემცველ დოკუმენტს. მოცემულ შემთხვევაში შეფასების გარეშე დარჩა კითხვა, რამდენად წარმოადგენს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში დაფიქსირებული ინფორმაცია საპირწონე (და რელევანტური) და ალტერნატივა იმ ინფორმაციისა, რომელსაც შეიცავს 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმა. მოცემულ შემთხვევაში განაშენიანების გეგმა წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ ისეთ ოფიციალურ დოკუმენტს, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს და მისი გაუთვალისწინებლობა არის გადაცდომის შემდგარი ფაქტი, რაც თავის მხრივ არ შეფასებულა პირველი და სააპელაციო სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილებებით.

კასატორი მიუთითებს, რომ სადავო გადაწყვეტილებებში ერთოდ არ არის ნახსენები 2007 წლის 29 ოქტომბრის ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ. სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შეიქმნა ე.წ. „...“, რომლის შესაბამისადაც განხორციელდა ვ. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმასთან „ინტეგრირებისა“ და „გაორიენტირების“ გზით UTM ნახაზით ასახვა რეგისტრირებულ მონაცემებში. ვ. გ-ის მიწის ნაკვეთი „სახელმწიფომ“ ასახა დაზუსტებული საკადასტრო მონა-

ცემით ისე, რომ მესაკუთრეს არ წარუდგენია საკადასტრო ნახაზი. შესაბამისად, UTM კოორდინატებში გ-ის მიწის ნაკვეთის ასახვა საკადასტრო ნახაზის წარდგენის გარეშე და ინდივიდუალური ქალაქის რუკის პარამეტრებში, შესაძლებელი იყო მხოლოდ „სახელმწიფოს“ (დამკვეთის) კონტრაქტორი კომპანიის „...“ მიერ 1997 წლის 7 დეკემბრის განაშენიანების გეგმის გამოყენების შემთხვევაში. აღნიშნულ გარემოებაზე სადავო სასამართლო გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის ნამსჯელი.

სადავო გადაწყვეტილებით ბუნდოვანი დარჩა საკითხი იმის შესახებ, თუ, რომელ მხარეს წარმოემოხა „ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება“, ვინაიდან ფორმალურად ორივე კონკურენტი „ჩანაწერი“ ძალის მქონეა და არ არსებობს ის ფაქტობრივი საფუძველი, რომლის გათვალისწინებითაც ერთ-ერთ მხარეს წარმოემოხა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ამოქმედდა 2016 წლის აგვისტოდან. აღნიშნული კანონით კარდინალურად იცვლება დღეს არსებული კრიტერიუმები მიწის ნაკვეთის საამზომელო საქმიანობასთან დაკავშირებით (თუმცა არ შეცვლილა სახელმწიფოს დამოკიდებულება, ახალი საამზომელო ტექნოლოგიებით გამოწვეულ ზიანთან, სისტემური პასუხისმგებლობის გაზიარების საკითხთან დაკავშირებით). ანუ ახალმა რეგულაციებმა პერსპექტივაში შესაძლოა შემოგვთავაზონ UTM საკადასტრო კოორდინატის სისტემისაგან განსხვავებული ახალი საკადასტრო სისტემა, რომლებსაც ექნება „ბუნებრივი და ხელოვნური“ ცდომილებები, რითაც იგი წინააღმდეგობაში მოვა დღეს არსებულ და რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან. აქედან გამომდინარე და ზოგიერთი მცდარი სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით ვლებულობთ მოცემულობას, რომ დროში შემდგომ დარეგისტრირებული უფლება „რჩება პრიორიტეტული“, ხოლო მანამდე და კანონიერი რეგისტრაცია „უქმდება“.

კასატორი ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, რომ სადავო გადაწყვეტილება მნიშვნელოვანია თავისი შინაარსით შეფასდეს სტრასბურგის სასამართლოს 2012 წლის 12 ივნისის განჩინებასთან (დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ) მიმართებაში, ვინაიდან მიაჩნია, რომ წარმოადგენენ ურთიერთგამომრიცხავი და საწინააღმდეგო პრაქტიკის დამკვიდრების დოკუ-

მენტალურ საფუძვლებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 8 ივნისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 23 მაისის განჩინებით ვ. გ-ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებში იქნა მიღებული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ვ. გ-ის საკასაციო საჩივრები არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის განსახილველად დასაშვებობის ამომწურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლო საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო

სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით და ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრების განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. ამასთან, საქმის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორები ვერ ასაბუთებენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვას მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით. კასატორები საკასაციო საჩივრებში ვერ აქარნყლებენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და დასკვნებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ

სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არსებითად სწორად გადაწყვიტეს მოცემული დავა.

საქმეზე დადგენილია, რომ 2013 წლის 16 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ა. ს-ასგან ი. კ-მა შეიძინა ქ. თბილისში, ... სატყეო უბანში მდებარე (ნაკვ. №8/176) 461.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. №.... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ, №... გადაწყვეტილების თანახმად, ი. კ-ის განცხადება, გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილდა. საქმეში წარმოდგენილი 2013 წლის 16 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... სატყეო უბანში მდებარე ((ნაკვ. №8/176) ს.კ. №.... დაზუსტებული ფართობი – 461.00 კვ.მ.) წარმოადგენს ი. კ-ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონშების თარიღი 16.04.2013. ასევე, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 8 მაისის რეგისტრაციის შესახებ, №... გადაწყვეტილების თანახმად, ი. კ-ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 1 მაისს წარდგენილ იქნა განცხადება უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. უძრავი ნივთი მდებარე – ქ. თბილისი, ... სატყეო უბანი (ზონა- თბილისი, სექტორი – ...). საქმეში წარმოდგენილი 2013 წლის 8 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... სატყეო უბანში (ნაკვ. №8/121) და ქ. თბილისი, ... სატყეო უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ნაკვ. №8/176) ს.კოდით №.... დაზუსტებული ფართობით – 922.00 კვ.მ. წარმოადგენს ი. კ-ის საკუთრებას.

ასევე, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 ნოემბრის რეგისტრაციის შესახებ, №... გადაწყვეტილების თანახმად, ი. კ-ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 22 ნოემბერს წარდგენილ იქნა განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. უძრავი ნივთი მდებარე – ქ. თბილისი, ... სატყეო უბანი (ზონა – თბილისი, სექტორი – ...). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის

დაკმაყოფილების თაობაზე.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლზომიერი დანაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება. ამასთან, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული უფლების მოპოვებას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ ხელშეკრულება იდება საკუთრების არანამდვილი უფლების საფუძველზე ან რეესტრის ჩანაწე-

რის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემომდგეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა უფლების მოპოვებამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე.

საქმის მასალებით დადასტურებულია რომ ი. კ-ი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, საჯარო რეესტრმა მის სახელზე რეგისტრაციები განახორციელა სამოქალაქო ხელშეკრულებების საფუძველზე. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, რომლებიც დღესაც ძალაშია და შესაბამისად არ არსებობს მათ საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

კასატორების მიერ მითითებულ იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული განჩინების ძალაში დატოვების შემთხვევაში გადაფარვა იარსებებს ვ. გ-ისა და ი. კ-ის რეგისტრირებულ საკუთრებას შორის, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეესტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას, შესაბამისად კასატორების ზემოაღნიშნულ მოსაზრებას სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია. ასევე არ არსებობს მოცემული საქმის სტრასბურგის სასამართლოს 2012 წლის 12 ივნისის „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“ საქმესთან მიმართებაში შეფასების საფუძველი, რამდენადაც მოცემული დავა და კასატორის – ვ. გ-ის მიერ მითითებული საქმე გამომდინარეობს სხვადასხვა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველებიდან და არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრევენციული სამართლის წინააღმდეგობის საფუძველით საკასაციო საჩივრების დასაშვებად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეს არ გააჩნია არავითარი პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივრებს – წარმატების პერსპექტივა.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მი-

იჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი საფუძველი, რის გამოც საკასაციო საჩივრები არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ვ. გ-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინება;

3. კასატორს – ვ. გ-ს (პ/ნ ...) დაუბრუნდეს 26.04.2017წ. საგადასახადო დავალებით მ. ჭ-ის (პ/ნ ...) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 300 ლარის, 70% – 210 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი №300773150;

4. კასატორს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ს/კ 202238621) დაუბრუნდეს 25.05.2017წ. №12263 საგადახდო მოთხოვნით მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 300 ლარის, 70% – 210 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი №300773150;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## განჩინება

№ბს-576-573(კ-17)

3 ოქტომბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 07 აგვისტოს ა. ჭ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და კომისიის 2015 წლის 16 ივნისის №441 საოქმო გადაწყვეტილების №43-ე საკითხის ბათილად ცნობა და ქ. თბილისში ... გამზირზე, №38-ის მიმდებარედ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ, 426 კვ.მ მინის ნაკვეთზე მის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი აქტის გამოცემა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. ჭ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 15.06.2015წ. №441 ოქმით 43-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება საქმის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ კომისიის მიერ ა. ჭ-ის განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტების შესწავლის დროს, არ დასტურდება უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განმცხადებლის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე და ა. ჭ-ის დაინტერესებაში არსებული 426 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ არის მოქცეული მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან ერთიან საზღვრებში.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ა. ჭ-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ქ. თბილისში, .... გამზირზე, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ 426 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მიწისქვეშა შენობა ნაგებობის მის მიერ აშენების ფაქტი, რაც შეიძლებოდა საფუძვლად დასდებოდა კომისიის მიერ საკითხის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაწყვეტას და მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ მიღებულია დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარე-

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა – სასაფლაო და პანთეონი. ამავე კანონის მე-5.1 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან და დამატებით მიუთითებს, რომ ა. ქ-ის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა და მიაჩნია, რომ ასეთი ტიპის მიწის ნაკვეთზე კომისიის მიერ საკუთრების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებსა და პრინციპებს.

კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ კომისიის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულებები, რომელიც გაამყარებდა საოქმო გადაწყვეტილებაში კომისიის მიერ მითითებულ გარემოებებს, და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინება არის დაუსაბუთებელი, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწი-

ლის მოთხოვნებს და არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის ამომწურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით და ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ასევე არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამარ-

თლოს პრეცედენტულ სამართალს. ამასთან, საქმის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორი ვერ ასაბუთებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვას მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით. კასატორი საკასაციო საჩივარში ვერ აქარწყლებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დასკვნებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61; Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი და-

ნიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რისთვისაც საჭირო იყო ადმინისტრაციულ ორგანოს დაედგინა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში (ან მართლზომიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ასევე უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 15.06.2015წ. გადაწყვეტილებით (ოქმი №441) ა. ჭ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დას-

ტურდებოდა მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ასევე დადგენილია, რომ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების და შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორის ერთპიროვნული გადაწყვეტილების თანახმად, ქალაქ თბილისში, საბურთალოს სასაფლაოსთან მდებარე, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეები ბ. კ, ც. მ. და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე შპს „...“, თანახმანი არიან ა. ჭ-ემ მოახდინოს ქალაქ თბილისში, ... გამზირზე, №38-ის მიმდებარედ, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, 426 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საქმეში არსებული ორთო ფოტოებით დადგინდა, რომ მონიშნული მიწის ნაკვეთი 2000 წელს აუთვისებელი იყო, ხოლო 2005 და 2010 წლების მონაცემებით დასტურდება მიწის ნაკვეთით ფლობის სარგებლობის ფაქტი. საქმის განხილვის შედეგად სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისში, ... გამზირზე, №38-ის მიმდებარე, ... საკადასტრო კოდის მქონე 1145.00 კვადრატული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ა. ჭ-ე არის 29.08.2005 წლიდან და მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს ა. ჭ-ე ფლობს სადღეისოდ. იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე 1145.00 კვადრატული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ა. ჭ-ე არის 2005 წლიდან, საფუძვლიანად მიიჩნია მხარის განმარტება მასზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთითაც მოსარჩელე ამავე დროიდან სარგებლობდა. სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას დამატებით მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, რომლის მიხედვით 426 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მიწისქვეშა შენობა და აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაადგინოს ვის მიერ არის აშენებული ეს შენობა და ხომ არ არის ეს შენობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიღებული გადაწყვეტილება კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტის დაუდასტურებლობის გამო უარის თქმის შესახებ არ ემყარებოდა განსახილველ საკითხზე არსებულ მტკიცებულებებს. ამასთან, კომისიას სასამართლო სხდომაზე არ წარმოუდგენია ამ პოზიციის

დამადასტურებელი მტკიცებულება და ვერ დააკონკრეტა არარსებულ სტრატეგიულ გეგმასთან ა. ჭ-ის მოთხოვნის შეუსაბამობის მაჩვენებელი გარემოებები. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადანყვეტილებაში მითითებული გარემოება, რომ არ დასტურდება უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და რომ საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება რომელიმე სახისა და შინაარსის სტრატეგიულ გეგმას, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. ამასთან, კომისიას არ წარმოუდგენია მის მიერ მითითებული შეზღუდვის (სასაფლაო), დაგეგმვის, ან მიწის ნაკვეთების განკარგვის სტრატეგიული გეგმის არსებობის შესახებ რაიმე სახის დოკუმენტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეს არ გააჩნია არავითარი პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივარს – წარმატების პერსპექტივა.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი საფუძველი, რის გამოც საკასაციო საჩივარი არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

## განჩინება

№ბს-231-227(კ-15)

02 ნოემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ვ. როინიშვილი

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ჩ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის, ე. ბ-ის, დ. დ-ის და მესამე პირის ა. შ-ის მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.09.2009წ. №... და 30.12.2013წ. ... განწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ ... 14.04.1997წ. №33 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2006 წელს აღირიცხა საჯარო რეესტრში. მეზობლებმა შეატყობინეს, რომ მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში დაუდგენელი პირები ასრულებდნენ აზომვით სამუშაოებს. ამის შემდეგ გაარკვია, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილი გაიფორმეს მისმა მეზობელმა ე. ბ-ემ და დ. დ-მა, რომელმაც 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეიძინა ა. შ-ისგან. ე. ბ-ესა და ა. შ-ს მართალია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე გადაეცათ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები, თუმცა მათ თვითნებურად შეცვალეს ნაკვეთის მდებარეობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის ნაკვეთის ნაწილის მათზე რეგისტრაცია და მ.ჩ-ის საკუთრების უფლების შელახვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 10.03.2014წ. განჩინებით მ. ჩ-ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.07.2014წ. გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 9.1, 10.1 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.12.2013წ. სადავო გადაწყვეტილებით სოფ. ... მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ. დ-ის სახელზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. დ-ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქმნიდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, რადგან მითითებული დოკუმენტი არის უფლების დამდგენი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართის მესაკუთრის – ა. შ-ის მიერ მოხდა ქონების გასხვისება დ. დ-ზე. სასამართლომ, სკ-ის 312-ე მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ამასთანავე, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვი-სებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემდგომად იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების შესაბამისად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. 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 მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. დ-ს გააჩნია კანონიერი ნდობა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.12.2013წ. სადავო გადაწყვეტილების მიმართ, შესაბამისად, დაუშვებელია მისი ბათილად ცნობა. სასამართლომ მიუთითა, რომ დ.დ-ს მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკ-

ვეთში გადახდილი აქვს 11 000 დოლარი, რაც ადასტურებს, რომ ის არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სოფ. ... მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ა. შ-ის სახელზე რეგისტრირებული იყო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 27.04.2007წ., ხოლო დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.07.2011 წ. გადაწყვეტილებით, ხოლო მის მამკვიდრებელზე ქონება რეგისტრირებული იყო 28.06.2006წ. – მანამდე, ვიდრე მ. ჩ-ი საკუთრებაში აღირიცხავდა მიწის ნაკვეთს. ამასთანავე, სასკ-ის 28' მუხლის თანახმად სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და იმსჯელოს ა. შ-ზე 27.04.2007 წ. და 11.07.2011 წ. ან მის მამკვიდრებელზე 28.06.2006წ. განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერების შესახებ. სასამართლომ ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ე. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, რადგან ორთოფოტოს მიხედვით ე. ბ-ის ნაკვეთი მოსარჩელის მიერ მითითებულ ნაკვეთს საერთოდ არ კვეთს. სასამართლომ მიუთითა, რომ 25.04.1997 წ. №168 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით ე. ბ-ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ლ. შ-ის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით და აღმოსავლეთით გზა, ხოლო დასავლეთით ვენახი. საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოთი და საკადასტრო რუკით დასტურდება, რომ ე. ბ-ის მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება დ. დ-ის (ყოფილი მესაკუთრე – ა. შ-ი) მიწის ნაკვეთს და 2 მხრიდან აქვს გზა. ამდენად, რეგისტრაცია განხორციელებულია მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მონაცემების დაცვით.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.07.2014წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მ. ჩ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.02.2015წ. განჩინებით მ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ არ მიიჩნევს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18.11.2014 წ. დასკვნას, რომლის თანახმად მოსარჩელესა და მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არის გადაფარვა. ამასთანავე, ექსპერტიზის დასკვნა წარმო-

ადგენს მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს, რომელსაც სსკ-უს 172-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არ გააჩნია სავალდებულო ძალა. მისი შეფასება სასამართლოს მიერ ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. პალატას, საქმის მასალების საფუძველზე დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტები სადავოდ არ არის გამხდარი, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაცია განხორციელებულია მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მონაცემების დაცვით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.02.2015წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა მ. ჩ-ის მიერ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა მის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც ადასტურებს მისი მოთხოვნის საფუძველს, სააპელაციო პალატის განჩინება შეიცავს ნორმების ციტირებებს, რომელიც არ ადასტურებს დავის გადანყვევების კანონიერებას. სააპელაციო პალატამ სარწმუნოდ მიიჩნია გზის არსებობა მიუხედავად იმისა, რომ გზა ოფიციალურად რეგისტრირებული არ არის. იგნორირებულია ის გარემოება, რომ ა. შ-მა, ცვლილებების განსახორციელებლად, სხვადასხვა აზომვითი ნახაზების წარდგენით რამდენიმეჯერ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, რის შედეგადაც დაირღვა მოსარჩელის კონსტიტუციური უფლება საკუთრებაზე. კასატორი თვლის, რომ იგნორირებულია მ. ჩ-ის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი – საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, მისი უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, რეგისტრაცია ძალაშია, იგი არ გაუქმებულა, უფლების ობიექტი სახეზეა. საჯარო რეესტრს დაკარგული აქვს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქცია, საქმე ფორმალურად იქნა განხილული, არ მომხდარა კონფლიქტის სამართლებრივი მონესრიგება. კასატორი მოითხოვს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმებას და სარჩელის დაკმაყოფილებას.

კასატორი აცხადებს, რომ დავა ე. ბ-ის მიერ ნაკვეთის 25.08.09წ. დარეგისტრირებით წარმოიშვა, ე. ბ-ე ნაკვეთის განაწილებისთანავე იყო უკმაყოფილო ნაკვეთის მდებარეობით (მის ნაკვეთში მდებარეობს ჭა), ე. ბ-ემ ისარგებლა იმით, რომ ნაკვეთები არ იყო შემოღობილი და გადმოწია საზღვარი, ე. ბ-ესთან შედეგების ნაცვლად, ა. შ-მა წარადგინა შეცვლილი აზომვითი ნახაზი, რის შედეგადაც მოსარჩელეს 550 კვ.მ.-ით შეუმცირდა ნაკვეთი.

მონინაალმდეგე მხარე დ. დ-ი შესაგებელში აღნიშნავს, რომ

25.12.136. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მან შეიძინა ა. შ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, სკ-ის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, სკ-ის 187.1 მუხლის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. დ. დ-ი აღნიშნავს, რომ არის ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენი. კასატორის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი წარმოადგენს დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთს, ამ ნაკვეთზე არ არის მომზადებული საკადასტრო რუკა, შესაბამისად, მიწების გადაფარვა არ დასტურდება. შესაგებლის ავტორს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მხარეებმა უარი განაცხადეს დავის მორიგებით დასრულებაზე.

საკასაციო სასამართლოს 22.09.16წ. განჩინებით, სსკ-ის 279-ე მუხლის საფუძველზე, საქმის წარმოება შეჩერდა ე. ბ-ის გარდაცვალების გამო, მისი უფლებამონაცვლის დადგენამდე. 21.07.17წ. განჩინებით საქმის წარმოება განახლდა, ე. ბ-ის სავარაუდო უფლებამონაცვლებს დაევაღათ სამკვიდროს მიღების ან სამკვიდროს მიღებაზე უარის თქმის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა. 05.09.17წ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკასაციო პალატის 11.09.17წ. განჩინებით ე. ბ-ის ოჯახის წევრები (ნ. ბ-ე, ე. ბ-ე და თ. ბ-ე) ცნობილი იქნენ ე. ბ-ის უფლებამონაცვლებად. 19.10.2017წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებმა უარი განაცხადეს დავის მორიგებით დასრულებაზე. სსკ-ის 408-ე მუხლის მიხედვით, საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა (სსკ-ის 105-ე მუხ.), მათ შორის საექსპერტო დასკვნას, რომელიც სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და ფასდება სსკ-ის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით (სსკ-ის 172-ე მუხ.), ამასთანავე, სასამართლოს მიერ უნდა დასაბუთდეს ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებაზე უარის თქმა (სსკ-ის 172-ე მუხ.). სააპელაციო პალა-

ტის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს საექსპერტო დასკვნის არგუმენტირებული უარყოფის დასაბუთებას. ასეთად ვერ ჩაითვლება სააპელაციო პალატის მითითება იმაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტები სადავოდ არ არის გამხდარი, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაცია განხორციელებულია მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მონაცემების დაცვით. მიღება-ჩაბარების აქტების მიმართ მოსარჩელეს არ გააჩნია რაიმე უფლებადამცავი ინტერესი, სადავოა არა მინის ნაკვეთების გამოყოფა, არამედ მათი პარამეტრები. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18.11.2014წ. დასკვნის მიხედვით ე. ბ-ის და ვ. შ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, პირვანდელისგან განსხვავებით, წანაცვლებულია ჩრდილოეთის მხარეს, რის გამო ე. ბ-ის მინის ნაკვეთი დღევანდელი რეგისტრირებული მონაცემებით იჭრება მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 19.02.2007წ. ვ. შ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრებში, ხოლო ვ. შ-ის (შემდგომში ა. შ-ის, ხოლო ამჟამად დ. დ-ის) სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი, სადღეისოდ რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, იჭრება მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 25.07.2006წ. მ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის საზღვრებში. ამდენად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მიერ ნაკვეთების გადაფარვის არსებობის უარყოფა, სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ ადგილი არ აქვს ნაკვეთების გადაფარვას არ ემყარება საქმის მასალებს. გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის მითითება, რომ ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი საერთოდ არ კვეთს მოსარჩელის ნაკვეთს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელდობრ ე. ბ-ის სახელზე რიცხული ნაკვეთის კოორდინატების შეცვლის შედეგად მოხდა მოსაზღვრე ნაკვეთის წანაცვლება, რის შედეგადაც მ. ჩ-ის ნაკვეთი შემცირდა.

საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მ. ჩ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს უფლებამომნიჭებელი დოკუმენტაციის – მიღება-ჩაბარების აქტების სანინაალმდეგო რეგისტრაციებს, ე. ბ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული პარამეტრების, კერძოდ, ნაკვეთის გვერდით (სამხრეთით) მხარეს მდებარე გზის გადაფარვას. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით არ არის დასაბუთებული მიღება-ჩაბარების აქტებში ასახული ნაკვეთების პარამეტრების დაცვით მ. ჩ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შეუძლებლობა. „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის

სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონაშობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულება ადგენდა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. აღნიშნული ბრძანებულების თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია ითვალისწინებდა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე (მე-5 პუნქტი). ამდენად, მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია თავისთავად უშვებს და გულისხმობს შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას და საჭიროებას. უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია და მასში ცვლილებების შეტანა, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება, წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკადასტრო რუკა დგება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის საფუძველზე, კორექტირებას საფუძველად უნდა ედოს საკადასტრო მონაცემები და უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საექსპერტო დასკვნაზე თანდართული შპს „...“ მიერ 28.05.2006წ. შედგენილი საკადასტრო გეგმა, მიღება-ჩაბარების აქტის მსგავსად, ითვალისწინებს ე. ბ-ის ნაკვეთის გვერდით გზას. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო დასკვნით დასტურდება საქართველოში მოქმედი გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირების შესაძლებლობა ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის გვერდით გზის შენარჩუნებით, რაც ადასტურებს უფლებამომნიჭებელი დოკუმენტში, კერძოდ მიღება-ჩაბარების აქტებში მოცემული სქემების დაცვით ნაკვეთების საზღვრების კოორდინატების კორექტირების შესაძლებლობას.

მხედველობაშია მისაღები, რომ საქმეში დაცული შპს „კ...“ მიერ 16.06.14წ. შედგენილი ნახაზის მიხედვით გაკეთებული

აგეგმვა, რომლითაც შედარებულია აშშ-ს განვითარების საერთაშორისო სააგენტოს (USAID) მონაცემების გათვალისწინებით პირველადი რეგისტრაციების შესაბამისად განსაზღვრული და შემდგომში რეგისტრში რეგისტრირებული ნაკვეთების საზღვრები, ასევე ადასტურებს პირველადი რეგისტრაციების მონაცემების მიხედვით გზის გათვალისწინებას ე. ბ-ის კუთვნილი ნაკვეთის გვერდით (მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების 25.04.1997წ., №168 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით ე. ბ-ის სახელზე რიცხული ნაკვეთის სამხრეთით). საერთოდ, საქმეში დაცულ ყველა რუკაზე ანგარდაცვლილ ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთსა და ჯ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთის საზღვრებს შორის დატანილია თავისუფალი სივრცე, გზა. ამდენად, სააპელაციო პალატის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ ამჟამად მოქმედი რეგისტრაციები მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განხორციელებული, ანუ მეორე, დაზუსტებული რეგისტრაციების ისეთი ნახაზის მიხედვით შესრულება, რომელიც ითვალისწინებს ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის გვერდით გზას, არ ადასტურებს მოსარჩელის პრეტენზიის უმართებულობას. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. საქმეზე არ არის დადგენილი თუ რა უდევს საფუძვლად ნაკვეთის წანაცვლებას – საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, თუ ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთში განლაგებული მიწისქვეშა კომუნიკაციის, კერძოდ ჭის, ნაკვეთის გარეთ განთავსების სურვილი, რაზედაც სარჩელის აღძვრისთანავე მიუთითებდა მოსარჩელე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მ. ჩ-ის ნაკვეთის მარჯვენა მხარეს ანუ 14.04.1997წ. №33 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მოსარჩელის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე ნაკვეთების საზღვრები, მათი დაზუსტებული რეგისტრაციის მიუხედავად, არ შეცვლილა, ახალ კოორდინატთა სისტემაში ამ ნაკვეთების რეგისტრაციას არ გამოუწვევია საზღვრების წანაცვლება, რაც დამატებით ეჭვქვეშ აყენებს სამხრეთით მდებარე ნაკვეთების წანაცვლების მიზეზად კოორდინატთა სისტემის დაზუსტების დასახელებას. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მიღება-ჩაბარების აქტებით გათვალისწინებული პარამეტრების დაცვით შესაძლებელია ნაკვეთების განლაგება საქართველოში მოქმედი გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, კერძოდ, საექსპერტო დასკვნის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სა-

მინისტროს მიერ დამონმებული შპს „...“ მიერ 28.05.2006წ. მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით მოხდა მ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა საქართველოში მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. გეგმა ითვალისწინებს ანგარდაცვლილ ე. ბ-ის ნაკვეთის სამხრეთით ანუ ე. ბ-ის და ჯ. გ-ის ნაკვეთებს შორის თავისუფალ სივრცეს.

შეფასებას საჭიროებს აგრეთვე პირველ ინსტანციაში მოწმეების ც. ნ-ის და ე. კ-ის (ანუ მოსარჩელის ნაკვეთის ჩრდილოეთ მხარეს მდებარე ნაკვეთების მესაკუთრეები) ახსნა-განმარტებები, რომლის მიხედვით გზა თავდაპირველად ჯ.გ-ის კუთვნილი ნაკვეთის საზღვრის გასწვრივ გადიოდა, შესაკეთებელი სამუშაოების პერიოდში სასოფლო გზის მიმართულება ე. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის მხარეს იქნა წანაცვლებული. საქმეში დაცული ორთოფოტოს მიხედვით სასოფლო გზის გასწვრივ მარცხენა მხარეს განლაგებულ სახლთმფლობელობის მიჯნამდე არის საკმაო მანძილი გზის წანაცვლებისათვის. საქმის აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, რეგისტრაციების ქრონოლოგიას ანუ იმ გარემოებას, რომ ა.შ-ის მამკვიდრებლის სახელზე ქონება 28.06.2006წ. დარეგისტრირდა მანამ, სანამ მ. ჩ-ი დაირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთს, არ აქვს არსებითი მნიშვნელობა მოცემული დავის გადანყვეტისათვის, მით უფრო, რომ პირველადი რეგისტრაციების დროს გადაფარვას ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, სააპელაციო პალატის მითითება იმაზე, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მიღება-ჩაბარების აქტები და რეგისტრაცია განხორციელებულია მიღება-ჩაბარების აქტების მიხედვით, არ ადასტურებს მ. ჩ-ის სასარჩელო მოთხოვნების უსაფუძვლობას.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი. დავის საგანს მოცემულ საქმეში შეადგენს ე. ბ-ის და დ. დ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.09.09წ. №... და 30.12.2013წ. №... გადანყვეტილებები, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. ... გადანყვეტილება, რომლითაც მ. ჩ-ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 10.03.1998წ. №986 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვ. შ-ს გადაეცა 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი. ვ. შ-ის უფლება ნაკვეთზე 28.06.2006წ. დარეგისტრირდა. საქმეში დაცული 11.07.2011წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების

აქტისა და 16.04.2007წ. სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 27.04.2007წ. 1200 კვ.მ. ნაკვეთი დარეგისტრირდა ა.შ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი № ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 11.07.2011წ. ... გადანყვეტილებით მოხდა ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია ა. შ-ის სახელზე. 25.12.2013წ. დ. დ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მცხეთის რაიონის სოფ. ... არსებული 1200 კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, განმცხადებელმა წარადგინა ა.შ-თან დადებული 25.12.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება შეიძინა 11000 აშშ დოლარად. სარეგისტრაციო სამსახურის 30.12.2013წ. №... გადანყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დ. დ-ის სახელზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება 1200 კვ.მ. ნაკვეთზე. დავის საგანს მოცემულ საქმეში შეადგენს დ. დ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის აქტი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 17.1 მუხლის თანახმად რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობა ინვევს საჯარო რეესტრში ბათილად ცნობილი აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის დაუყოვნებლივ აღდგენას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო რეგისტრაციების გაუქმების მოთხოვნა არ ინვევს რეგისტრაციის დაზუსტებამდე არსებული მდგომარეობის, მ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრების აღდგენას. ამდენად, დაზუსტებას საჭიროებს მოსარჩელის მოთხოვნა, ცხადია, რომ მოსარჩელის პრეტენზიის დაკმაყოფილება, სარჩელის მიზნის მიღწევა გულისხმობდა არა მხოლოდ დ. დ-ის სახელზე განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის, არამედ აგრეთვე ა. შ-ის სახელზე დაზუსტებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების გაუქმებას. სსკ-ის 3.1 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე თავად განსაზღვრავს მოთხოვნას, ამასთანავე, სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე სასამართლოს დახმარება უნდა გაენია მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში, რაც მოთხოვნის არა გაზრდად, არამედ დაზუსტებად უნდა ჩაითვალოს, ვინაიდან ცხადია, რომ მ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის პარამეტრების აღდგენა მხოლოდ დაზუსტებული რეგისტრაციების შედეგად წარმოქ-

მნილი გადაფარვის ლიკვიდაციის პირობებში არის შესაძლებელი. სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისთანავე დაასახელა ა. შ-ი მესამე პირად, რაც უკანასკნელის სახელზე რეგისტრაციის საკადასტრო მონაცემების მიმართ პრეტენზიის არსებობას ადასტურებდა. სასამართლოს არ განუსაზღვრავს სასკ-ის მე-16 მუხლის რომელი ნაწილის (1-ლი თუ მე-2) საფუძველზეა ა. შ-ი საქმეში ჩაბმული. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის ინტერესს შეადგენს სადავო რეგისტრაციების არა მთლიანად, არამედ ნაწილობრივ, მხოლოდ გადაფარვის კოორდინატების ფარგლებში რეგისტრაციის გაუქმება, სახეზეა მოთხოვნის დაზუსტების საჭიროება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. დ-ს კანონიერი ნდობა აქვს სადავო აქტის მიმართ, მან აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ქმნიდა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, აქტის ბათილად ცნობით დ. დ-ს მიადგება ზიანი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლით დაუსვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილებებით მ. ჩ-ს მნიშვნელოვნად შეუმცირდა მის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთი, შესაბამისად აქტების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციები უშუალოდ ეხება მ. ჩ-ის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას, ამდენად, სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლზე მითითება არ არის დასაბუთებული.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს აგრეთვე, რომ სადავო გადაწყვეტილებების გაუქმება შედეგად არ იწვევს ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენის დ. დ-ის უფლების შელახვას, ვინაიდან მის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება არ გამოიწვევს ნაკვეთის შემცირებას. დავის საგანს შეადგენს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა, ნაკვეთის სივრცობრივ-ტერიტორიული წანაცვლება, რის შედეგადაც მოსარჩელეს შეუმცირდა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მე-

სამედი, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამოორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას, კერძოდ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.61 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების ცვლილებას, დაინტერესებული პირის ჩართვას ითვალისწინებს აგრეთვე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016წ. №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“ (5.3 მუხ.). ამდენად, კანონმდებლობა არ გამოორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის პარამეტრების კორექციის შესაძლებლობას, ნაკვეთის კოორდინატების დაზუსტება არ ლახავს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებას, არ აყენებს მას რაიმე ზიანს, არ უმცირებს მასზე რიცხული ნაკვეთის ფართს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 11.07.2011წ. ა. შ-ის სახელზე განხორციელებულ დაზუსტებულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო „...“ მიერ 29.06.2011წ. შედგენილი საკადას-

ტრო აზომეითი ნახაზი, რომლის დამსწრეთა და თანამესაკუთრეთა გრაფაში მეზობელთა შესახებ ჩანაწერი არ არის. მართალია საკადასტრო ნახაზის სანქციონირების მნიშვნელობა მეზობლის ხელმოწერას არ აქვს, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება არსებული მდგომარეობის სწორად ასახვას (იხ. სუსგ 12.12.126. №ბს-1759-1727 (კ-11)), მაგრამ საკადასტრო აზომეით ნახაზში დამსწრეთა გრაფის არსებობა თავისთავად ადასტურებს საკადასტრო ნახაზის შედგენის პროცესში, ადმინისტრაციულ სარეგისტრაციო წარმოებაში მ. ჩ-ის ჩართვის საჭიროებას, ამასთანავე, არ დასტურდება გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე ფაქტორი – ნახაზში არსებული მდგომარეობის სწორი ასახვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. №... გადწყვეტილებით მ. ჩ-ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე იმ მოსაზრებით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადწყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. №1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის

გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იმ ნაწილში, რომელიც ეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარს, კანონიერია და არ არსებობს ამ ნაწილში მისი გაუქმების საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა, რაც თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვილოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შეაფასოს საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ. სსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო საჩივარი სააგენტოს 24.02.2014წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **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 მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.02.2015წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.07.2014წ. გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.09.2009წ. ... და 30.12.2013წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს;

2. მ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბა-

თილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს, ამ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.02.2015წ. განჩინება;

3. სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. უქრავი ქონების რეგისტრაცია

### ბინის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერება

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-805-797(კ-16)

4 აპრილი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე რეგისტრი-  
რებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ჯ. ქ-ემ 2015 წლის 30 აპრილს სარჩელი აღძრა თბილისის სა-  
ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში  
მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და  
მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ რუს-  
თავის სარეგისტრაციო სამსახურის №... (31.03.2015) გადაწყვე-  
ტილების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ  
უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2015 წლის 25 მარტს განცხადე-  
ბით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მო-  
ითხოვა ჯ. ქ-ის სახელზე აღრიცხული ქონების, ქ. რუსთავეში, ...  
ქუჩა №1-36-ში არსებული ბინის რეგისტრირებულ მონაცემებ-  
ში ცვლილებების რეგისტრაცია. 2015 წლის 31 მარტის №... გა-  
დაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, შეჩერე-  
ბის მიზეზად მოყვანილია დამატებითი დოკუმენტაციის წარ-  
მოდგენა, კერძოდ, მოსარჩელე მხარეს უნდა წარედგინა უძრავ  
ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების განხორცი-  
ელებაში სახელმწიფოს თანხმობა ან წარმოდგენილ შიდა აზომ-  
ვითი ნახაზით დაზუსტებულ ფართზე (გარდა 35,0 კვ.მ., საკუთ-  
რების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მოსარჩელის წარმო-  
მადგენლის მითითებით, დაირღვა საქართველოს კონსტიტუ-

ციის მე-14 მუხლით აღიარებული თანასწორობის პრინციპი, ვინაიდან 2012-2013 წლებში ანალოგიური განცხადებით მიმართეს ქ. რუსთავის, ... ქ. №1-ში მცხოვრებმა სხვა მოქალაქეებმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოახდინეს უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაცია. მოსარჩელის წარმომადგენელი ასევე უთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 და მე-3 მუხლებზე და მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ თანასწორობის პრინციპის დარღვევით მისი გადაწყვეტილება არის უკანონო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 5 მაისის განჩინებით ჯ. ქ-ის სარჩელი, მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, განსჯადობით განსახილველად გადაეზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

მოსარჩელემ 2015 წლის 16 მაისს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიმართა დაზუსტებული სარჩელით, რომლითაც მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მოპასუხის 2015 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილების – ბათილად ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 8 ივნისის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ქ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ჯ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 31 მარტის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავი სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია კანონით დადგენილი წესის დაცვით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 24 აგვისტოს ქ. რუსთავში, ... ქუჩა №1-36-ში მდებარე 35 კვ/მეტრზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება. 2012 წლის 15 სექტემბერს აღნიშნული ბინა სახელმწიფომ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, პრივატიზების საფუძველზე გადასცა ჯ. ქ-ეს. 2015 წლის 25 მარტს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს №... განცხადებით მიმართა ჯ. ქ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. რუსთავში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა შიდა აზომვითი ნახაზი, რაც წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველს. 2015 წლის 31 მარტის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ საჭირო იყო დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა, კერძოდ, განმცხადებელს უნდა წარედგინა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების განხორციელებაზე სახელმწიფოს თანხმობა ან წარდგენილ შიდა აზომვითი ნახაზით დაზუსტებულ ფართზე (გარდა 35, 0 კვ.მ.) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმების ანალიზის საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის წარდგენილი მოთხოვნა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენის აუცილებლობის თაობაზე არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს არეგულირებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად,

შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ინსტრუქცია უშვებს რეგისტრაციის შესაძლებლობას საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად, რისთვისაც დამატებითი პირობა – ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა განმსაზღვრელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთი არ წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სხვა დამატებითი მოთხოვნა დაზუსტებული რეგისტრაციისათვის ინსტრუქციით განსაზღვრული არ არის.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. რუსთავში, ... ქუჩა №1-36-ში მდებარე 35 კვ/მეტრზე მოსარჩელემ საკუთრების უფლება მოიპოვა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად პრივატიზების საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დასტურდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ უძრავი ნივთი წარმოშობილია არა-იზოლირებული ფართების გაერთიანების საფუძველზე, ისევე როგორც მტკიცებულება, რომ მოთხოვნილი ფართი და პრივატიზაციის საფუძველზე გადაცემული ფართი არ არის იდენტური. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის დაცვით მტკიცებულება არ წარმოდგენილა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 8 ივნისის საოქმო განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა ქ. რუსთავში, ... ქუჩის №1-ში მცხოვრებ იმ ფიზიკურ პირთა დაზუსტებული რეგისტრაციის

საფუძვლები, რომელთაც მოსარჩელის მსგავსად ფართი სახელმწიფოსაგან მიიღეს სიმბოლურ ფასად პრივატიზაციის საფუძველზე. საქმეზე გამოთხოვილი და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლა სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაადასტუროს, რომ თითქმის ყველა შემთხვევაში ადგილი აქვს ფართის ცდომილებას რეგისტრირებულ ფართსა და დაზუსტებულ ფართს შორის, ყველა ამ შემთხვევაში დაზუსტებული რეგისტრაცია განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის გარეშე, ცდომილება ფართებს შორის არის მნიშვნელოვანი. არსებულ პირობებში სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მითითება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხის გადაწყვეტის პროცესში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლით დადგენილი პრინციპების უგულვებელყოფის თაობაზე და მიიჩნია, რომ დარღვეულია კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევებში არ დაუშვას სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება. სააპელაციო სასამართლომ გიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასება ზემოაღნიშნული მუხლის პრინციპთან დაკავშირებით და დაადასტურა, რომ არ არსებობს პირთა თანასწორობა უკანონობაში, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ შემთხვევაში სახეზე არ არის უკანონობა, რამდენადაც მოთხოვნა რეგისტრაციაზე ეფუძნება ნორმატიული აქტის, კერძოდ, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის დანაწესს, რომელიც, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, არსებულ პირობებში ითვალისწინებს რეგისტრაციის დაშვების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი და საქმეზე გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები ქმნიდა სადავო აქტის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ ბათილობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტის მიღება მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა, რომ ჯ. ქ-ემ რუსთავის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახურში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა და წარადგინა გაზრდილი ფართის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 31 მარტის №... გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა ჯ. ქ-ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა მოთხოვნილ ფართზე (დამატებით 47 კვ.მ.) სახელმწიფოს თანხმობა ან წარმოდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზით დაზუსტებულ ფართზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ჯ. ქ-ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის მიღების შემდგომ, სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერების საკითხი განხილულ იქნა სასამართლო წესით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად მართებულად დაადგინა საქმის გარმოებები და დადგინდეს ფაქტობრივ გარემოებებს სწორი შეფასება მისცა, მიუთითა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯ. ქ-ისათვის წარდგენილი მოთხოვნა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენის აუცილებლობის თაობაზე არ გამომდინარეობდა კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, „თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაზუსტებულ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება“. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ ინსტრუქცია უშვებს რეგისტრაციის შესაძლებლობას დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ბინათმესა-

კუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის საფუძველზე, ხოლო ამხანაგობის თანხმობა საჭირო არაა, როდესაც უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ უძრავი ნივთი წარმოშობილია არა-იზოლირებული ფართების გაერთიანების საფუძველზე, ისევე როგორც მტკიცებულება, რომ მოთხოვნილი ფართი და პრივატიზაციის საფუძველზე გაცემული ფართი არ იყო იდენტური. საყურადღებოა, რომ მოსარჩელეს რეგისტრირებულ საკუთრებაში აქვს ბ№36, 35 კვ.მ. (ს/კ ...), ხოლო რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების მიზნით წარდგენილმა საკადასტრო აზომვითმა ნახაზმა მოიცვა დამატებით 47 კვ.მ. გარდა რეგისტრირებული 35 კვ.მ. ფართისა, დამატებით 47 კვ.მ. რა თქმა უნდა არ მოიცავს ჯ. ქ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 35 კვ.მ-ს, იგი არ ყოფილა ჯ. ქ-ისათვის 15.09.2012 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი. სწორედ იმ საფუძველზე შეაჩერა მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოება, რომ დამატებით მოთხოვნილი ფართი – 47 კვ.მ.-ის ოდენობით არ წარმოადგენდა ჯ. ქ-ის საკუთრებას, რის გამოც წარმოსადგენი იყო მესაკუთრის – სახელმწიფოს თანხმობა, ან სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტი. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინის საერთო ფართობი – ესაა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი. აღნიშნული განმარტების შესაბამისად, ჯ. ქ-ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გააჩნდა მხოლოდ 35 კვ.მ. და ბინის საერთო ფართი ვერ გახდება 47 კვ.მ-ით მეტი სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს ეჭვი, იმის თაობაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოთხოვნილი ფართი (47 კვ.მ) და პრივატიზაციის საფუძველზე გადაცემული ფართი არ არის იდენტური, უსაფუძვლოა, ვინაიდან ამ ფართების არაიდენტურობა ნათლად დგინ-

დება საქმის გარემოებებით.

ამასთანავე, ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტში საუბარია შენობა-ნაგებობის დაუზუსტებელ ფართობზე, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, ჯ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული ფართი დაზუსტებულია და იგი წარმოადგენს 35 კვ.მ-ს. სრულიად დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალებს დამატებით 47 კვ. მ-ის ჯ. ქ-ის სახელზე რეგისტრაციას, მაშინ როდესაც მისი საკუთრების უფლება შემოიფარგლება მხოლოდ 35 კვ.მ-ით და ამავე დროს სასამართლოს არ გამოუკვლევია თუ ვისი საკუთრების უფლება ვრცელდება დამატებით მოთხოვნილ 47 კვ.მ-ზე. კასატორის მოსაზრებით სასამართლომ არასწორად გამოიყენა მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტი იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ დამატებით ფართზე არანაირი უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ გააჩნდა და იგი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას. ქ. რუსთავეში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად (№... ს/კ), რომელმაც განკარგა ამ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართები, ხოლო ის ფართი, რომელიც სახელმწიფოს არ განუკარგავს კვლავ მის საკუთრებად რჩება და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოცემულ შემთხვევაში ჯ. ქ-ემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა დაზუსტებული (გაზრდილი ფართით) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თუმცა არ წარუდგენია უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობა ან/და უფლების დამდგენი დოკუმენტი დამატებით მოთხოვნილ ფართზე (გარდა რეგისტრირებული 35 კვ. მ. ფართისა). მოცემულ პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი არ იყო კანონმდებლობის მოთხოვნების სანინაალმდეგოდ განეხორციელებინა რეგის-

ტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სზაკ-ის მე-5.1 მუხლი), რამდენადაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დამატებით ფართზე შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, ისე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაცია. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (გაზრდილ ფართზე) არ წარმოადგენს ამავე კანონით გათვალისწინებულ იმ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისთვის.

კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამოხდარი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმათა სრული დაცვით და ადგილი არ აქვს კანონის დარღვევას, რომელსაც შესაძლოა გადაწყვეტილების შედეგზე ჰქონოდა გავლენა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დასაშვებად და მიღებულ იქნეს არსები-

თად განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, გასაჩივრებულნი გადაწყვეტილებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2012 წლის 24 აგვისტოს ქ. რუსთავში, ... ქუჩის №1-36-ში მდებარე 35 კვ/მ-ზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

2012 წლის 15 სექტემბერს აღნიშნული ბინა სახელმწიფომ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, პრივატიზების საფუძველზე გადასცა ფ. ქ-ეს.

2015 წლის 25 მარტს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს №... განცხადებით მიმართა ფ. ქ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. რუსთავში, ... ქუჩა №1-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა შიდა აზომვითი ნახაზი, რაც წარმომადგენდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველს.

2015 წლის 31 მარტის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ საჭირო იყო დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა, კერძოდ, განმცხადებელს უნდა წარედგინა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების განხორციელებაზე სახელმწიფოს თანხმობა ან წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზით დაზუსტებულ ფართზე (გარდა 35, 0 კვ. მ) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ ფ. ქ-ეს ქ. რუსთავში, ... ქუჩა №1-36-ში მდებარე 47.6 კვ.მ ფართის უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან სახელმწიფოს მიერ აღნიშნული ფართის მოსარჩელესათვის გადაცემის მტკი-

ცეზულება არ გააჩნია.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ა) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ბ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; გ) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტით, მე-6<sup>3</sup> და მე-10 მუხლებით დადგენილი წესით და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, ქონების მმართველის მიერ, ამავე კანონის მე-18<sup>1</sup> მუხლით დადგენილი წესით. ამავე კანონის მე-6<sup>3</sup> მუხლის პირველი პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახელმწიფო ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში შეიძლება გადაეცეთ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებს – დევნილებს, აგრეთვე საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონს. ამასთან, გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რამდენადაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მტკიცებულების წარმოდგენა, რომ მოთხოვნილი ფართი და პრივატიზაციის საფუძველზე გაცემული ფართი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. მოსარჩელეს რეგისტრირებულ საკუთრებაში აქვს ქ. რუსთავში, ... ქ. №1-ში, ბ. №36, 35 კვ.მ. (ს/კ ...), ხოლო რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების მიზნით წარდგენილმა საკადასტრო აზომვითმა ნახაზმა მოიცვა, გარდა რეგისტრირებული 35 კვ.მ. ფართისა, 47 კვ.მ. დამატებითი ფართი, რომელიც საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად, არ წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს. იგი არ ყოფილა ჯ. ქ-ისათვის 2012 წლის 15 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი. მარეგისტრირებულმა ორგანომ სწორედ იმ საფუძველზე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რომ დამატებით მოთხოვნილი 47 კვ.მ ფართი არ წარმოადგენდა ჯ. ქ-ის საკუთრებას, რის გამოც წარმოსადგენი იყო უძრავი ქონების მესაკუთრის – სახელმწიფოს თანხმობა, ან სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინის საერთო ფართობი ესაა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი. ამდენად, ჯ. ქ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გააჩნდა მხოლოდ 35 კვ.მ. და ბინის საერთო ფართი ვერ გახდება 47 კვ.მ-ით მეტი სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტი, რომელიც ადგენს შენობა-ნაგებობის დაუზუსტებელ ფართობზე აზომვითი ნახაზის საფუძველზე რეგისტრაციის პირობებს. მოცემულ შემთხვევაში ჯ. ქ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღრიცხულია დაზუსტებული 35 კვ.მ. ფართი. ამასთან, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი 47 კვ.მ. ფართი არ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებას, რადგან საქმის მასალების თანახმად, ქ. რუსთავში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე მინის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (№... ს/კ) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად, რომელმაც ამ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართების ნაწილი განკარგა, ხოლო ის ფართი, რომელიც სახელმწიფოს არ განუკარგავს კვლავ მის საკუთრებად რჩება და არ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ასევე უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოცემულ შემთხვევაში ჯ. ქ-ემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა დაზუსტებული (გაზრდილი ფართით) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თუმცა არ წარუდგე-

ნია უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობა ან/და უფლების დამდგენი დოკუმენტი დამატებით მოთხოვნილ ფართზე. მოცემულ პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, არ იყო უფლებამოსილი კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განეხორციელებინა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, რამდენადაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დამატებით ფართზე შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, ისე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაცია. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომებითი ნახაზი 47 კვ.მ. ფართზე არ წარმოადგენს ამავე კანონით გათვალისწინებულ იმ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისთვის.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 მუხლით აღიარებული ყველა ადამიანის და-

ბადებით თავისუფლებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან. კანონის წინაშე თანასწორობა, ერთი მხრივ, საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული კონკრეტული უფლებაა, ხოლო მეორე მხრივ, ფუნდამენტური სამართლებრივი პრინციპია, რომელიც განსაზღვრავს ძირითადი უფლებებით სარგებლობის ზოგად წესს, უზრუნველყოფს უფლება-თავისუფლებათა განხორციელებას დისკრიმინაციის გარეშე და იცავს ადამიანს უთანასწორო მოპყრობისაგან. კანონის წინაშე თანასწორობის ეს ზოგადი დებულება გულისხმობს სახელმწიფო აპარატის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, დაუშვებელია ადმინისტრაციული პროცესის მონაწილე პირთა, იქნება ეს ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. დისკრიმინაციის აკრძალვას ითვალისწინებს აგრეთვე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-14 მუხლიც.

საკუთარი პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, რა თქმა უნდა, ყველა შემთხვევაში არ ჩაითვლება კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად, ამ მოთხოვნის დარღვევა სახეზეა მაშინ, როდესაც იკვეთება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის შეზღუდვის ან მისთვის უპირატესობის მინიჭების გონივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი. ამასთან აშკარაა შეუსაბამობა განხორციელებულ ღონისძიებასა და საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს შორის. სასამართლოს მოსაზრებით, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მოსარჩელის დანარჩენ მეზობლებს მტკიცებულებათა წარდგენის გარეშე დაურეგისტრირდათ ქონება, საჯარო რეესტრის მიერ არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდეს. საქართველოს საკონ-

სტიტუციო სასამართლოს 2011 წლის №2/1/473 გადაწყვეტილებით საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ბ. ჭ. და სხვები საქართველოს ენერჯეტიკის მინისტრის წინააღმდეგ“ სასამართლომ მიუთითა, რომ კონსტიტუცია კრძალავს კანონის წინაშე არსებითად თანასწორთა უთანასწოროდ (ან პირიქით) გონივრული და ობიექტური დასაბუთების გარეშე მოპყრობის ნებისმიერ შემთხვევას. თუმცა სამართლებრივი ურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარე, კანონის წინაშე თანასწორობის უფლების დაცვის ხარისხი განსხვავებულია და მისი მასშტაბის დადგენა უნდა მოხდეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში. კანონის წინაშე თანასწორობის უფლება არ გულისხმობს, ბუნებისა და შესაძლებლობების განურჩევლად, ყველა ადამიანის ერთსა და იმავე პირობებში მოქცევას. თანასწორობის უფლება არ არის აბსოლუტური. კონსტიტუციის მე-14 მუხლი არ ავალდებულებს სახელმწიფოს, ნებისმიერ შემთხვევაში, სრულად გაათანაბროს არსებითად თანასწორი პირები. იგი უშვებს გარკვეული დიფერენციების შესაძლებლობას. დიფერენცირებული მოპყრობისას ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ დისკრიმინაციული დიფერენცირება და ობიექტური გარემოებებით გამოწვეული დიფერენცირება.... ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს, არის თუ არა საჯარო მიზნის მისაღწევად პირთა დიფერენცირება ობიექტური გარემოებებით განპირობებული. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის შინაარსიდან და მოსარჩელეთა მეზობლების საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულებებიდან (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან) არ ჩანს, რომ სადავო ნორმა რაიმენაირად მიმართულია საცხოვრებელი ბინების საკუთრების რეგისტრაციის დიფერენცირებისკენ. თანასწორობის უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის კონსტიტუციურობის შეფასების სტანდარტები არ არის ერთგვაროვანი. ნორმა, რომლითაც დადგენილი დიფერენცირება უკავშირდება კლასიკურ, სპეციფიკურ ნიშნებს ან/და ხასიათდება მაღალი ინტენსივობით, ექვემდებარება კონსტიტუციურ შემოწმებას „მკაცრი ტესტის“ ფარგლებში, თანაზომიერების პრინციპის გამოყენებით. ამ ტესტის ფარგლებში „ლეგიტიმური მიზნის დასაბუთებისას საჭიროა იმის მტკიცება, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ჩარევა არის აბსოლუტურად აუცილებელი, არსებობს „სახელმწიფოს დაუძლეველი ინტერესი“. სასამართლომ სადავო ნორმის კონსტიტუციურობა შეაფასა აგრეთვე „რაციონალური დიფერენცირების ტესტის“ ფარგლებში, რომლის მიხედვითაც: „ა) საკმარისია დიფერენცირებული მოპყრობის რაციონალურობის დასაბუთებულობა, მათ შორის, როდესაც ამკარაა დიფე-

რენციაციის მაქსიმალური რეალისტურობა, გარდაუვალობა ან საჭიროება; ბ) რეალური და რაციონალური კავშირის არსებობა დიფერენციაციის ობიექტურ მიზეზსა და მისი მოქმედების შედეგს შორის“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №1/1/493, 27 დეკემბერი, 2010 წელი). ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-14 მუხლის თანახმად, „ამ კონვენციით გაცხადებული უფლებებითა და თავისუფლებებით სარგებლობა უზრუნველყოფილია ყოველგვარი დისკრიმინაციის გარეშე სქესის, რასის, კანის ფერის, ენის, რელიგიის, პოლიტიკური თუ სხვა შეხედულების, ეროვნული თუ სოციალური წარმოშობის, ეროვნული უმცირესობისადმი კუთვნილების, ქონებრივი მდგომარეობის, დაბადებისა თუ სხვა ნიშნის განურჩევლად“. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ მიუთითებია არც ერთი დასახელებული ნიშანი, რასაც შესაძლოა გამოენვია მისთვის უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე უარის თქმა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ვინაიდან, არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახურისათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალების შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ჯ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ჯ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის „ს<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო – სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟი, რომლის გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება

მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებისათვის მოსარჩელეში მოიაზრება არა მხოლოდ სასარჩელო განცხადების უშუალო ავტორი, არამედ ის პირიც, რომელიც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოებში მიმდინარე სასამართლო წარმოების ინიცირებას ახდენს (აპელანტი, კასატორი), ასეთი პირი შესაძლოა იყოს როგორც თავდაპირველი მოსარჩელე ან მოპასუხე, ასევე გასაჩივრების უფლების მქონე მესამე პირი. ამდენად, მართალია, კასატორი გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაგრამ ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგინდა ჯ. ქ-ის სარჩელის უსაფუძვლობა, შესაბამისად – საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი მუხლის საფუძველზე ჯ. ქ-ეს, რომელიც არ არის გათავისუფლებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან (სსკ-ის 55.2 მუხ.), სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარის ოდენობით.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ჯ. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ჯ. ქ-ეს დაეკისროს საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ შემდეგ ანგარიშზე: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი თლEჟჩE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უძრავი ქონების საკუთრების უფლების  
რეგისტრაციისა და უარის თქმის შესახებ საჯარო  
რეესტრის გადაწყვეტილებისა და ჩუქების  
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა**

**ბანძინება**

№ბს-870-862(კ-16)

25 მაისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ვ. როინიშვილი**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტებისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2016 წლის 5 იანვარს ზ. ო-მა სასარჩელო განცხადებით მი-  
მართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების –  
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო  
სამსახურის, ი. ლ-ასა და ნ. ო-ის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2000 წლის 25 აგვისტოს სასამარ-  
თლოს გადაწყვეტილებით და-ძმას – ნ. და ვ. ო-ებს შორის გაიყო  
სამკვიდრო ქონება. ვ. ო-ის გარდაცვალების შემდეგ, მემკვირ-  
დეობა მიიღო მისმა მეუღლემ – ზ. ო-მა, ხოლო ნ. ო-მა თავისი  
წილი აჩუქა შვილს – ი. ლ-ას. მოსარჩელემ ოზურგეთის მუნიცი-  
პალიტეტის ... 750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საცხოვრებელი სახლი-  
თა და დამხმარე ნაგებობებით დაარეგისტრირა საჯარო რეეს-  
ტრში, რაც დადასტურებულია სამკვიდრო მოწმობითა და სა-  
ჯარო რეესტრის ამონაწერით.

2013 წლის 20 სექტემბერს მოსარჩელემ განცხადებით მი-  
მართა ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს უფლების ელექ-  
ტრონული ვერსიით რეგისტრაციისათვის. იმავე წლის 26 სექ-  
ტემბერს რეგისტრაცია შეჩერდა და შემდეგ შეწყდა, ვინაიდან  
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭ-  
რებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. საჯარო რეესტრის  
2012 წლის 2 ივლისის ამონაწერის მიხედვით, მომიჯნავე მიწის  
ნაკვეთის მესაკუთრეა ნ. ო-ი, რომელმაც თავის სახელზე რე-  
გისტრირებული ნივთი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე

გადასცა შვილს – ი. ლ-ას.

მოსარჩელის განმარტებით, აბანო, რომელიც 2006 წლიდან მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაურეგისტრირა ნ. ო-ს, რომელმაც გაასხვისა იგი თავის შვილზე. 2014 წლის 3 ივნისს ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება ნ. ო-ის სახელზე რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ... მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით №... და ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა საქმის არსებითი გარემოებების შესწავლის შემდეგ განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ო-მა და ი. ლ-ამ. სააპელაციო სასამართლომ 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით უცვლელად დატოვა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხოლო საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 7 ივლისის განჩინებით დაუშვებლად მიიჩნია მათი საკასაციო საჩივრები. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს გადაწყვეტილების შესრულების მოთხოვნით, მაგრამ რეესტრმა განცხადება არ დააკმაყოფილა. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ რეესტრის 2015 წლის 24 აგვისტოსა და 2015 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ გასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2015 წლის 3 დეკემბერს უარი განაცხადა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელის აზრით, არ უნდა იქნეს გაზიარებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მოსაზრება, რომლის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარს განაპირობებს ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის მომენტისთვის უძრავი ნივთი სხვისი საკუთრება იყო. მოცემულ შემთხვევაში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლი გამოყენებული და განმარტებულია არასწორად. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ 2014 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილების შესრულებას ვერ შეაჩერებს ი. ლ-ას უფლების რეგისტრაცია, რადგან როგორც მისი, ისე ნ. ო-ის უფლება ეფუძნება უკანონო მოქმედებას – თაღლითური გზით სხვისი უძრავი ნივთის თავიანთ საკუთრებად რეგისტრაციას.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... და 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დე-

კემბრის №... გადანყვეტილების, ნ. ო-სა და ი. ლ-ას შორის 2012 წლის 24 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებისა და ი. ლ-ას სახელზე განხორციელებული ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის (საკადასტრო კოდით – №...) ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 21 მარტის გადანყვეტილებით ზ. ო-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ე. ო-ს საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთის რაიონის ... მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი – 1500 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით თანაბრად გადაეცათ მამკვიდრებლის შვილებს – ვ. და ნ. ო-ებს. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადანყვეტილებით მოსარჩელე ვ. ო-ს მიეკუთვნა მამის, ე. ო-ის მიერ მისი და ნ. ო-ისათვის ნაანდერძევი ქონებიდან 1/2 ნაწილი საკუთრების უფლებით, 1/2 ნაწილი კი დარჩა ნ. ო-ის საკუთრებაში. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით – №..., მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი – 750 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ. ო-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაწილე, ცნობა-დახასიათება №166, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადანყვეტილება. ნ. ო-მა 2012 წლის 24 ივლისს შვილს – ი. ლ-ას აჩუქა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით – №.... საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი არის 750 კვ.მ.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... გადანყვეტილებით უარი ეთქვა ზ. ო-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას სახელზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებით ზ. ო-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას სახელზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დეკემბრის №... გადანყვეტილებით ზ. ო-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ 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. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ზ. ო-ს საკუთ-

რების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას სახელზე. იმავე საფუძვლით ეთქვა უარი ზ. ო-ს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დეკემბრის №... გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ. ო-ის საჩივარი, რადგან ოზურგეთის რაიონში, ... მდებარე – 750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადანყვეტილებები შესაბამისობაში იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მოთხოვნასთან, რადგან ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრი ვერ დაარეგისტრირებდა ურთიერთსაწინააღმდეგო უფლებებს. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონშესაბამისად უთხრეს უარი დაინტერესებულ პირს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც განსაზღვრულია რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგე-

თის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... და 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ასევე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების მიღებისას კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნების უგულვებლყოფის ფაქტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გადაწყვეტილებები მიღებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა დასახელებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც სარჩელი, დასახელებულ ნაწილში უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოსარჩელეს შეუძლია ერთ სარჩელში გააერთიანოს ამ სასამართლოს განსჯადი რამდენიმე მოთხოვნა ერთი და იმავე მოპასუხის მიმართ, იმისგან დამოუკიდებლად, ერთსა და იმავე საფუძვლებს ემყარება ეს მოთხოვნები, თუ არა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სასარჩელო განცხადების მიმღებ მოსამართლეს შეუძლია გაერთიანებული მოთხოვნებიდან ცალკე წარმოებად გამოჰყოს ერთი ან რამდენიმე მოთხოვნა, თუ ცნობს, რომ მოთხოვნათა განცალკევებული გარჩევა უფრო მიზანშეწონილია. სარჩელის წარმოებაში მიღების ეტაპზე, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების ერთ წარმოებად განხილვა იმის მიუხედავად, რომ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა სამოქალაქო დავათა კატეგორიას მიეკუთვნება, რადგან აღნიშნულით უზრუნველყოფილი იქნებოდა დავის სწრაფად და სწორად გადაწყვეტა.

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-89-ე მუხლებში. მოსარჩელეს არ დაუსახელებია არც ერთი არგუმენტი, რომ მხარეთა შორის გარიგება დაიდო შეცდომით, მოცუებით ან იძულებით (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი). მხედველობაში არის მისაღები ის გარემოება, რომ თავად ხელშეკრულების მხარეები სადავოდ არ ხდიან მათ შორის დადებულ გარიგებას. მოსარჩელე მხარეს ასევე არ წარმოუდგენია

მტკიცებულება, რაც გარიგების მოჩვენებითობას ან/და თვალთმაქცობას დაადასტურებდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311<sup>1</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამონმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ო-ი წარმოადგენდა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე, საკადასტრო კოდით – №..., რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა ი. ლ-ას. დადგენილია, რომ მხარეთა შორის, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაცვით დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს, 2012 წლის 24 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაიონულმა სასამართლომ კვლავ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებზე. ასევე ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია. განსახილველ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით – №..., მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფარ-

თობი – 750 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ. ო-ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება ნ. ო-მა 2012 წლის 24 ივლისს აჩუქა ი. ლ-ას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. ო-ს ჰქონდა უფლება, განეკარგა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, რაც გამოიხატა ი. ლ-ასათვის ქონების ჩუქებით. სარეგისტრაციო სამსახურს კი არ ჰქონდა უფლება უარი ეთქვა, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, ჩუქებით გადაცემული ქონების მესაკუთრედ ი. ლ-ას აღრიცხვაზე, რადგან ასეთ საფუძველს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი არ ითვალისწინებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის, რომლითაც ი. ლ-ას სახელზე განხორციელდა სარეგისტრაციო ჩანაწერი, საკადასტრო კოდით – №..., ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ო-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივლისის განჩინებით ზ. ო-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს,

სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, სააპელაციო საჩივარში მოყვანილი გარემოებები არ შეიცავდა საქართველოს სსკ-ის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლებს, რის გამოც იგი უნდა დარჩეს უცვლელი, შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ო-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სამართლოში დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც არასწორი შეფასება მოჰყვა სამართლებრივი თვალსაზრისით და განაპირობა უკანონო, უსამართლო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება. სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო და მატერიალური ნორმების დარღვევით.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ზ. ო-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ო-ის სახელზე საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 26 ივნისს განხორციელებული ჩანაწერი უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით – №... და ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების შესწავლის შემდეგ განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ო-მა და ი. ლ-ამ. სააპელაციო სასამართლომ 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით უცვლელად დატოვა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხოლო საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 7 ივლისის განჩინებით დაუშვებლად მიიჩნია მათი საკასაციო საჩივრები. აღნიშნული გადაწყვეტილებები თან ერთვოდა ზ. ო-ის სააპელაციო საჩივარს, თუმცა მათ შეფასება არ მისცა საქმის განმხილველმა სასამართლომ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ 2006 წლის 9 აგვისტოს მის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, ოზურ-

გეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაციაში გაატარა ზ. ო-ის საკუთრება, რასაც ადასტურებს 2006 წლის 10 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი. სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელე – ვ. ო-სა და მოპასუხე – ნ. ო-ს შორის გაუქმდა საზიარო საკუთრება და მამის – ე. ო-ის კუთვნილი ქონებიდან ვ. ო-ს მიეკუთვნა 750 მ.კვ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული პატარა სახლით, აბანოთი და სათბურით, ხოლო ნ. ო-ს – დიდი სახლი, სამზარეულო, მანსარდა და სათბური. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი კანონით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ზ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებული ჩანაწერი კი არ გაუქმებულა, ბათილად, არარად ან ძალადაკარგულად არ არის ცნობილი, უტყუარია და წარმოადგენს პრეიუდიციას. მითითებული მტკიცებულებების გამორიცხვით ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ მიიღო დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებზე, რაც სრულად გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ.

2013 წელს ზ. ო-მა ელექტრონული ვერსიით უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრს, რა დროსაც გამოვლინდა ზედდება ი. ლ-ასა (ნ. ო-ის შვილსა) და ზ. ო-ის საკუთრების უფლებებზე. საჯარო რეესტრის მიერ უზუსტობა არ გასწორდა, თუმცა სასამართლოს ზემომითითებული გადაწყვეტილება ამის შესაძლებლობას იძლეოდა. კასატორის მოსაზრებით, ასევე არასწორია სასამართლოს დასკვნა ჩუქების ხელშეკრულების თაობაზე. კასატორმა მისი ბათილად ცნობა მოითხოვა იმის გამო, რომ ბათილი იყო ხელშეკრულების დადების საფუძველი. ბათილი ხელშეკრულების მხარეები კი ვალდებული არიან დააბრუნონ ის, რაც გარიგებით მიიღეს.

კასატორი ასევე მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება ხელშეუხებელია. არავის არა აქვს უფლება ჩამოართვას პირს ქონება კანონიერი საფუძვლის გარეშე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს აქვს თავისი ნივთის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება. მას შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2016 წლის 2 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. ო-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 9 თებერვლის განჩინებით ზ. ო-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ო-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სასამართლოს ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 394-ე მუხლის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... და 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, ნ. ო-სა და ი. ლ-ას შორის 2012 წლის 24 ივლისის დადებული ჩუქების ხელშეკრულებისა და ი. ლ-ას სახელზე განხორციელებული ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის, საკადასტრო კოდით – №..., კანონშესაბამისობის დადგენა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, საჯარო რეესტრში მხარეთა სა-

კუთრება დარეგისტრირებულია თუ არა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, მიეცა თუ არა სამართლებრივი შეფასება ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებას, რომლითაც ზ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ო-ის სახელზე საჯარო რეესტრის 2012 წლის 26 ივნისის განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და საჯარო რეესტრს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა დაადგინოს, რამდენად წარმოადგენდა ი. ლ-ა სადავო ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელმაც უძრავი ქონება მიიღო დედისგან – ნ. ო-ისგან ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. „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 მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ე. ო-ს საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთის რაიონის ... მდებარე 1500 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული უძრავი ქონება ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით თანაბრად გადაეცათ მამკვიდრებლის შვილებს – ვ. და ნ. ოებს. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ვ. ო-ს მიეკუთვნა მამის, ე. ო-ის მიერ მისი და მისი დისთვის – ნ. ო-ისათვის ნაანდერძევი ქონებიდან 1/2 ნაწილი საკუთრების უფლებით, 1/2 ნაწილი კი დარჩა ნ. ო-ის საკუთრებაში. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით – №..., მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი – 750 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ. ო-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია – ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაბა, ცნობა-დახასიათება №166, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ნ. ო-მა 2012 წლის 24 ივლისს შვილს – ი. ლ-ას აჩუქა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით – №.... საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი არის 750 კვ.მ.

ასევე დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ზ. ო-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას სახელზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. ო-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი. ლ-ას სახელზე. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. ო-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

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

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „დამიანის

უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. 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.

მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ნ. ო-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი გასაჩივრდა ზ. ო-ის მიერ, რაც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი და საჯარო რეესტრს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. მითითებული გადაწყვეტილების აღსარულებლად მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც 2015 წლის 24 აგვისტოსა და 2015 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებებით ზ. ო-ს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. სარეგისტრაციო სამსახურმა უარის თქმის საფუძვლად მიუთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის უფლება, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2015 წლის 3 დეკემბერს უარი განაცხადა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ორი ურთიერთგამომრიცხავი გადაწყვეტილება: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ო-ის სახელზე განხორციელებული 2012 წლის 26 ივნისის სარეგისტრაციო ჩანაწერი და ამჯერად გასაჩივრებული 2016 წლის 13 ივლისის განჩინება, რომლითაც ზ. ო-ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველესად უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის იურისდიქცია, მას შეუძლია მხოლოდ შეა-

მონმოს რამდენად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე უთხრეს უარი ზ. ო-ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რომ საერთოდ არ შეუფასებიათ საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, კერძოდ, არ დაუდგინათ ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მხარეებს შორის წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა დავა და სადავო საკითხთან დაკავშირებით არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო აქტები შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მოთხოვნებს, რადგან ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრი ვერ დაარეგისტრირებდა ურთიერთსაწინააღმდეგო უფლებებს. ამავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საჯარო რეესტრის ორგანოების მიერ გადაწყვეტილება მიიღება კონკრეტული სარეგისტრაციო განცხადების, ასევე მასზე თანდართული დოკუმენტაციის შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გადამონმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის სამსახურს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოემოხა იმის გათვლისწინებით, რომ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სარეგისტრაციო

სამსახურს არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია სააღრიცხვო ბარათსა და ამონაწერებთან, რამაც გამოიწვია მომიჯნავე ნაკვეთებზე ურთიერთსაწინააღმდეგო რეგისტრაციების განხორციელება. კერძოდ, ზ. ო-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია განხორციელებული იყო 2006 წლის 10 აგვისტოს იმ დროს არსებული მონაცემებით (მან 2013 წელს მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ქონების ელექტრონული ვერსიით რეგისტრაციის შესახებ), ხოლო ნ. ო-ის სახელზე 2012 წლის 2 ივლისს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა რეგისტრაცია, რის საფუძვლადაც მიუთითა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის მონაწილეობა №2-212, 1997 წლის 17 სექტემბრის ცნობა-დახასიათება და ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა საზიარო უფლება და ქონება ნატურით გაიყო მემკვიდრეებს შორის. ვ. ო-ს მიეკუთვნა 750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული პატარა სახლით, აბანოთი და სათბურით, ნ. ო-ს – დიდი სახლი, სამზარეულოთი, მანსარდით და სათბურით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და შეფასება მისცეს ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს, არის თუ არა რეგისტრაცია განხორციელებული ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილების შესაბამისად. სააპელაციო სასამართლომ ასევე საერთოდ არ იმსჯელა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ო-ის სახელზე განხორციელებული 2012 წლის 26 ივნისის სარეგისტრაციო ჩანაწერი და არ დაუდგენია სადავო ნაკვეთის ახლად რეგისტრირებული მესაკუთრის – ი. ლ-ას კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე ყურადღებას მიაქცევს 2012 წლის 24 ივლისს ნ. ო-სა და მის შვილს – ი. ლ-ას შორის დადებულ ჩუქების ხელშეკრულებას, რაზეც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა განმარტეს, რომ მხარეთა შორის კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაცვით დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელეს არ დაუსახელებია არც ერთი არგუმენტი, რომ მხარეთა შორის გარიგება დაიდო შეცდომით, მოტყუებით ან იძულებით. მხედველობაში არის მისაღები ის გარემოება, რომ თავად ხელშეკრულების მხარეები სადავოდ არ ხდიან მათ შორის დადებულ გარიგებას. მოსარჩელე მხარეს ასევე არ წარმოუდგენია მტკიცებუ-

ლება, რაც გარიგების მოჩვენებითობას ან/და თვალთმაქცობას დაადასტურებდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აქედან გამომდინარე, სასამართლოებმა მიიჩნიეს, რომ არ არსებობდა 2012 წლის 24 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო პალატის სხდომაზე მონინალმდევე მხარის – ი. ლ-ას წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ 2012 წლის 24 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხი დაყენებული იყო წინა სასამართლო განხილვის დროსაც, რაც იმას ნიშნავს, რომ ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ ხელმეორედ განიხილა ერთი და იგივე აქტი იმავე მხარეებს შორის, იმავე საფუძველით. აღნიშნულ მოსაზრებას საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება. შესაძლოა, მოთხოვნა დაყენებული იყო წინა სასამართლო სხდომაზე, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილ 2014 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის მსჯელობა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე. მხედველობაში მისაღები ის, რომ ამჟამინდელი მესაკუთრის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის აღრიცხვას საფუძველად უდევს ჩუქების ხელშეკრულება. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა 2012 წლის 24 ივლისის ჩუქების ხელშეკრულების კანონიერებაზე, საფუძველს მოკლებულია იმ პირობებში, როცა ბათილია ნ. ო-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ შვილი – ი. ლ-ა კეთილსინდისიერი შემძენია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო აქტის, კერძოდ, ნ. ო-ის სახელზე განხორციელებული ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის, საკადასტრო კოდით – №..., ბათილად ცნობა აზრს უკარგავს ჩუქების ხელშეკრულების კანონიერებას და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მის ძალაში დატოვებას, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა დანარჩენი სადავო აქტების და ხელშეკრულებების კანონიერებაზე, არ დაადგინა სადავო ნაკვეთის ახლად რეგისტრირებული მესაკუთრის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის მართებულობა. სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა მითითებით, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სასამართლებრივი აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა როგორც მათი, ისე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სა-  
მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის  
თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი ში-  
ნაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველ-  
მხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გა-  
მოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოე-  
ბების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასა-  
მართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული,  
სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის ფაქ-  
ტობრივი გარემოებები და არ მიუცია მათთვის სამართლებრივი  
შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ  
და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადანყვებილების დასაბუთე-  
ბა იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლი-  
ანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“  
ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური სა-  
ფუძველია, აღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩი-  
ნების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელა-  
ხალი განხილვისათვის საქმის იმავე სასამართლოსათვის დაბ-  
რუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამარ-  
თლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრი-  
ვი გარემოებები, სათანადო შეფასება უნდა მისცეს წარმოდგე-  
ნილ მტკიცებულებებს და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი  
შეფასება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამარ-  
თლოს მიაჩნია, რომ ზ. ო-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმა-  
ყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული ქუთაისის სააპე-  
ლაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016  
წლის 13 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილვე-  
ლად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ზ. ო-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-  
ტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივლისის განჩინება

და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## შპრავი ქონების რეგისტრაცია

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-135-133(კ-17)

20 ივნისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. სხირტლაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. ც-მა 2014 წლის 10 დეკემბერს სარჩელი აღძრა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ სარჩელის საბოლოოდ დაზუსტების შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების დავალების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტისა და მის საფუძველზე მიღებული მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის, მცხეთაში, ზაჰესის დასახლებაში, ... ქ. №9-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ქ. ც-ის №... განცხადების საფუძველზე, ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელე სარჩელით განმარტავდა, რომ 2014 წლის 1 ოქტომბერს №... განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე, მცხეთა ზაჰესი, ... ქ. №9. აღნიშნულ განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება 2014 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ადმინისტრაციული საჩივარი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი შეჩერების გადაწყვეტილების მიღება და ამ დავალების საფუძველზე მიღებულ იქნა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება, რაც მოსარჩელის აზრით, უკანონო იყო ამიტომ ითხოვდა ამ აქტების ბათილად ცნობას.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებით ქ. ც-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება; მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზაჰესი, ... ქ. №9-ში მდებარე 1184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილების (საქმე №2/198) საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ბ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილე-

ბით ქ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ქ. ც-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე“. „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, სასამართლოს აქტი სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირის, სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის, ხოლო სასამართლო გადაწყვეტილების შეუსრულებლობა იწვევს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას. ასევე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო სანარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და უნდა შესრულდეს. ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო აქტები, მათ შორის, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, შესასრულებლად სავალდებულოა ყველასათვის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის. მიუხედავად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ყველას მიმართ შესასრულებლად სავალდებულო ძალისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს მოთხოვნებს, მათ შორის, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადებს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა ათი წელი, მაშინაც კი, როცა ეს მოთხოვნა უფრო ნაკლებ ხანდაზმულობას ექვემდებარება. იმავე კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედე-

ბის შესრულებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე №2/198) დაკმაყოფილდა ა. ც-ის და მ. ც-ის სარჩელი, 1968 წლის 9 ივლისს ლ. ც-სა და ი. ბ-ეს შორის დადებული გარიგება, დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მშენებარე სახლის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ, ცნობილი იქნა კანონიერად და ბათილად იქნა ცნობილი 1978 წლის 13 დეკემბრის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ი. ბ-ემ ზემოაღნიშნული სახლი აჩუქა თავის შვილებს – ქ. და ა. ბ-ებს. აღნიშნული გადაწყვეტილების მესამე გვერდზე მითითებულია, რომ გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში 2001 წლის 10 სექტემბერს. სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ აღნიშნული თარიღი უნდა იქნეს მიჩნეული მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად გამოითვალა ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა მისი წარმოშობიდან დასრულებამდე პერიოდში. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე №2/198) დადგენილი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დინება დაიწყო 2001 წლის 10 სექტემბერს, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტიდან. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ გადაწყვეტილებაში მითითებულ პირს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა ეს გადაწყვეტილება გამოტანილი, უფლება ჰქონდა ამ გადაწყვეტილების აღსრულება მოეთხოვა მისი კანონიერ ძალაში შესვლიდან – 2001 წლის 10 სექტემბრიდან 10 წლის განმავლობაში ანუ 2011 წლის 10 სექტემბრის ჩათვლით პერიოდში.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ც-მა თავდაპირველად 2011 წლის 14 ივლისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №2/198) და 2011 წლის 25 მაისის სამკვიდროს მონ-

მობა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ამ პერიოდისათვის განცხადება შეტანილი ნამდვილად იყო კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადის დაცვით. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ა. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, ხოლო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ა. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

ამის შემდეგ, ა. ც-ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, ქ. ც-მა 2014 წლის 1 ოქტომბერს კვლავ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №2/198) და 2014 წლის 21 ივნისის სამკვიდრო მონმობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მინდობილობაში არ იყო მითითებული წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან ურთიერთობისას. ქ. ც-ის წარმომადგენლის მიერ სათანადო მინდობილობის წარდგენის შემდეგ, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან გასული იყო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა და სასამართლო გადაწყვეტილება აღსრულებას არ ექვემდებარებოდა. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო

წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2014 წლის 21 ნოემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება ქ. ც-ის მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... და 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები, ამასთან, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან გასული იყო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა და სასამართლო გადაწყვეტილება აღსრულებას არ ექვემდებარებოდა, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კანონით დადგენილი წესით გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2015 წლის 13 იანვარს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყვიტა სარეგისტრაციო

წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება ქ. ც-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2015 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა საჩივარი. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, 2014 წლის 1 ოქტომბრისათვის, როდესაც ა. ც-ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ – ქ. ც-მა კვლავ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა – ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უკვე გასული იყო მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დადგენილი (საქმე №2/198) მოთხოვნის ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება ჰქონდა ეს გადაწყვეტილება არ ჩაეთვალა რეგისტრაციისათვის აუცილებელ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად, მისი აღსრულების ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება ჰქონდა განცხადებაზე შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებლისათვის მოეთხოვა უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის წარდგენა, რაც ქ. ც-ს არ განუხორციელებია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ც-მა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო პალატის მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლოს დავის გადაწყვეტისას უნდა გამოეყენებინა ასევე სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლი, რომლის შესაბამისადაც, ხანდაზმულობის ვადა წყდება თუ უფლებამოსილი პირი შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ისეთი საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანიზაციისათვის მიმართვა და არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 141-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად, თუ შეწყდება ხანდაზმულობის ვადის დენა, მაშინ შეწყვეტამდე გავლილი დრო მხედველობაში არ მიიღება და ვადის ათვლა იწყება თავიდან. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული მსჯელობის საფუძველს ქმნის სასამართლოების მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებლის მიერ 2011 წლის 14 ივლისს საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა

გადაწყვეტილების აღსრულების მოთხოვნით გახდა ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტის საფუძველი და ვადის ათვლა დაიწყო თავიდან. ამასთან, ხანდაზმულობის მუხლების გამოყენება მსგავსი ტიპის გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის კასატორს კანონშეუსაბამოდ მიაჩნია, რამდენადაც მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით აღიარა სამართალურთიერთობის არსებობა ლ. ც-სა და ი. ბ-ეს შორის და თავისი გადაწყვეტილებით ფორმალურად გარიგებას მიანიჭა კანონიერი ძალა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინებით ქ. ც-ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. ც-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგინდად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მცხეთის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1955 წლის 5 ივლისის №506 გადაწყვეტილებით ი. ბ-ეს ზაჰესის ტერიტორიაზე გამოეყო 1500 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური ბინის მშენებლობისათვის.

1968 წლის 9 ივლისს ი. ბ-ესა და ლ. ც-ს შორის შედგა ხელწერილი, რომლის თანახმადაც, ი. ბ-ემ ვერ შეძლო ლ. ც-ისთვის დაებრუნებინა 5000 მანეთი, აღნიშნული ვალის დაფარვის მიზნით ი. ბ-ემ ლ. ც-ს გადასცა საკუთარი სახლი თავისი ბაღით, მდებარე დაბა ზაჰესში, ... ქუჩაზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე №2/198) დაკმაყოფილდა ა. ც-ისა და მ. ც-ის სარჩელი, 1968 წლის 9 ივლისს ლ. ც-სა და ი. ბ-ეს შორის დადებული გარიგება, დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მშენებარე სახლის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ, ცნობილი იქნა კანონიერად და ბათილად იქნა ცნობილი 1978 წლის 13 დეკემბრის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის თა-

ნახმად, ი. ბ-ემ ზემოაღნიშნული სახლი აჩუქა თავის შვილებს – ქ. და ა. ბ-ებს.

2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად დგინდება, რომ 1969 წლის 17 მარტის საალრიცხო ბარათის საფუძველზე დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე 1184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობები აღირიცხა ი. ბ-ის სახელზე, რომელმაც 1978 წლის 13 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით აღნიშნული ქონება აჩუქა შვილებს – ქ. ბ-ეს და ა. ბ-ეს. ამავე ცნობა-დახასიათების თანახმად, საქმეზე ფანქრით ფიქსირდება ჩანაწერი – „გაუქმებულია 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით საქმე №2/198“, თუმცა საქმეში აღნიშნული გადაწყვეტილება წარმოდგენილი არ არის.

2011 წლის 25 მაისს ნოტარიუსმა, ლ. ო-მა გასცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც 2009 წელს გარდაცვლილი ლ. ც-ის მემკვიდრეა ა. ც-ი, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო.

2011 წლის 14 ივლისს ა. ც-მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაჰესში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №2/198) და 2011 წლის 25 მაისის სამკვიდროს მოწმობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ა. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თანდართული 1968 წლის 9 ივლისის ხელშეკრულებით ლ. გ. ც-ს გადაეცა ი. ბ-ისგან საცხოვრებელი სახლი ბალით, მდებარე ზაჰესში, ... ქუჩაზე, ხოლო წარმოდგენილი საარქივო ცნობით №... 27.06.2011წ. 1955 წლის 5 ივლისის №506 გადაწყვეტილებით ი. ბ-ეს გადაეცა 1500 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზაჰესის ტერიტორიაზე, არმაზის უბანში, რაც ურთიერთშეუსაბამო იყო. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისათვის წარმოსადგენი იყო უძრავი ნივთის მისამართის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტი შესაბამისი ორგანოდან, წინააღმდეგ შემთხვევაში წარმოსადგენი იყო ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემების შესაბამისი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (1184 კვ.მ. მიწის ფართობზე).

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2011 წლის 16 სექტემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება ა. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

2014 წლის 21 ივნისს ნოტარიუსმა – თ. გ-მა გასცა სამკვიდრო მონაწილეობა, რომლითაც 2013 წლის 6 დეკემბერს გარდაცვლილი ა. ც-ის კანონისმიერი მემკვიდრეა ქ. ც-ი, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო.

2014 წლის 1 ოქტომბერს ქ. ც-მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაპსეში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე მინის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №2/198) და 2014 წლის 21 ივნისის სამკვიდრო მონაწილეობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მინდობილობაში არ იყო მითითებული წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ქონა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან ურთიერთობისას.

ქ. ც-ის წარმომადგენლის მიერ სათანადო მინდობილობის წარდგენის შემდეგ, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან გასული იყო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა და სასამართლო გადაწყვეტილება აღსრულებას არ ექვემდებარებოდა. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარ-

მოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2014 წლის 21 ნოემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება ქ. ც-ის მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, რომელმაც 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის №... და 2014 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებები, ამასთან, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან გასული იყო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა და სასამართლო გადაწყვეტილება აღსრულებას არ ექვემდებარებოდა, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კანონით დადგენილი წესით გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2015 წლის 13 იანვარს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის

შესაბამისად, შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ც-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება ქ. ც-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2015 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა საჩივარი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბა-

თილად ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან საკაცო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებას მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების აღსრულების ხანდაზმულობის თაობაზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა ათი წელი მაშინაც კი, როცა ეს მოთხოვნა უფრო ნაკლებ ხანდაზმულობას ექვემდებარება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამავე კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად, გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე №2/198) დაკმაყოფილდა ა. ც-ის და მ. ც-ის სარჩელი მოპასუხეების – ა. ბ-ის, ქ. ბ-ისა და მესამე პირის – დ/ზაჰვის გამგეობის მიმართ, „ყიდვა-გაყიდვის გარიგების კანონიერად ცნობისა და ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ“; 1968 წლის 9 ივლისს ლ. ც-სა და ი. ბ-ეს შორის დადებული გარიგება დ. ზაჰვისში, ... ქ. №9-ში მშენებარე სახლის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ ცნობილ იქნა კანონიერად; ბათილად იქნა ცნობილი 1978 წლის 13 დეკემბრის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ი. ბ-ემ ზემოაღნიშნული სახლი აჩუქა თავის შვილებს – ქ. და ა. ბ-ებს. აღნიშნული გადაწყვეტილების მესამე გვერდზე მითითებულია, რომ გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში 2001 წლის 10 სექტემბერს. აღნიშნული თარიღი წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს.

საკაცაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებელმა ა. ც-მა 2011 წლის 14 ივლისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაბა ზაჰვისში ... ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №2/198). მითითებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან (2001 წლის 10 სექტემბერი) 10 წლის ვადაში უფლების სარეგისტრაციოდ წარედგინა საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რითაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის საფუძველზე შეწყდა ხანდაზმულობის ვადის დენა, ვინაიდან უფლებამოსილმა პირმა შეიტანა განცხადება სახელმწიფო ორგანოში მოთხოვნის არსებობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 141-ე მუხლის შესაბამისად, თუ შეწყდება ხანდაზმულობის ვადის დენა, მაშინ შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიღება და ვადა დაიწყება თავიდან. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2011 წლის 14 ივლისს შეწყვეტილი ხანდაზმულობის ვადა უნდა დაიწყოს თავიდან. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა ხანდაზმულობის ვადის გასვლის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო აქტების ბათილად ცნობა არ იძლევა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ც-ის №... განცხადების საფუძველზე ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოცემულ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით საქმის წარმოება შეჩერდა უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების ხანდაზმულობის გამო და გადაწყვეტილება არ შე-

იცავს რეგისტრაციის სხვა საფუძვლებზე მსჯელობას. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების ხანდაზმულობის ვადის გამო რეგისტრაციაზე უარის თქმა. შესაბამისად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გადაწყვიტოს საკითხი, რომელიც არ ყოფილა სადავო აქტებით გადაწყვეტილი, რამდენადაც ქ. ც-ის 2014 წლის 1 ოქტომბრის №... განცხადებაზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ც-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ პირველ და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 ლარის ნახევარი – 200 ლარის ოდენობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ. ც-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-

რივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ქ. ც-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ც-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მის მიერ სარჩელსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 400 ლარის ნახევრის – 200 ლარის გადახდა;

6. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## რეგისტრირებული უძრავი ქონების ინფორმაციის საკითხი

### განჩინება

№ბს-43-42(კ-17)

20 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ვ. როინიშვილი

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარება და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2014 წლის 23 აპრილს მ. გ-მა, ე. მ-მა, ნ. ო-ემ, თ. ს-ემ, თ. ო-მა, ნ. გ-მა, ა. ტ-მა, დ. ბ-ემ, ე. გ-ემ, ნ. ქ-ემ და ი. უ-მა სასარჩელო

განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, სს „ქ...“ და ამხანაგობა „...“ სახელზე არასოდეს მოიპოვებოდა თბილისში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე ქონებაზე მათი უფლების დამადასტურებელი ჩანაწერი და მათ სახელზე მხოლოდ ... ქუჩა №11-ში მდებარე ქონება ფიქსირდებოდა. აღნიშნულის მიუხედავად, 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც არაუფლება-მოსილი ორგანოს მიერ, თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია განხორციელდა შეცვლილი დამისამართებით. ამასთან, ... ქუჩა №11-ში ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მოგვიანებით, მას შემდეგ, რაც მოსარჩელებმა მოითხოვეს დაკავებული ფართების რეგისტრაცია. მითითებული სუბიექტების ქონების მისამართი არ ემთხვევა მოსარჩელების მიერ დაკავებული ქონების მისამართს (თბილისი, ... ქუჩა №9). ფაქტობრივად არ არის დადგენილი ამ უძრავი ქონებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციამო მიითებულ მისამართების იგივეობა. ეს გამორიცხულია იქიდან გამომდინარეც, რომ მოსარჩელები ჯერ კიდევ 80-90-იანი წლებიდან ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე. მაშინ, როცა ... ქუჩა №11-ში რეგისტრირებული ქონების რეგისტრაცია არ არის იდენტიფიცირებული მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ ქონებასთან.

ამდენად, მოსარჩელებმა ფართების გაერთიანებისა და მათი გაერთიანებული მისამართებით რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების არარად აღიარება და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 18 მარტის სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად მოსარჩელებმა დამატებით მოპასუხისთვის 2013 წლის 9 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრით გათვალისწინებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალევა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა კოლეგიის 2014 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ამხანაგობა „...“, სს „ქ...“ და სს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ა. ჯ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 18 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება გ. გ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის, ე. მ-ის, ნ. ო-ის, თ. ს-ის, თ. ო-ის, ნ. გ-ის, ა. ტ-ის, დ. ბ-ის, ე. გ-ის, ნ. ქ-ის და ი. უ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტილებით ქარხანა „ე...“ თბილისში, ... ქუჩაზე გამოეყო ბარაკებით დაკავებული ტერიტორია, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 14 აგვისტოს №17.92.1070 დადგენილების საფუძველზე, დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი თბილისში, ... ქუჩა №11-ში.

1994 წლის 6 ივლისის ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს კოლეგიის გადაწყვეტილებით (ოქმი №08.24.82), ქარხანა „ე...“ ბაზაზე ჩამოყალიბდა სააქციო საზოგადოება „ე...“.

თბილისის დიდუბის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 27 ნოემბრის (საქმე №2/1515) გადაწყვეტილებით შპს „ლ...“ საკუთრების უფლებით დაუკანონდა თბილისში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე შენობა (195 კვ.მ ფართი).

თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილის თანახმად, ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი დამაგრებული იყო „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

1999 წლის 11 იანვარს მომზადებული ამონაწერის თანახმად, 1999 წლის 11 იანვარს „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო არსებულ არასასოფ-

ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე 31900 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე (ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი 17/5) განხორციელდა სს „ქ...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უფლების რეგისტრაციას საფუძველად დაედო ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 14 აგვისტოს №17.92.1070 დადგენილება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულებით, სს „... ბანკს“, როგორც კრედიტორს, ორი უშედეგო აუქციონის შემდეგ, საკუთარი გაცხადების საფუძველზე ნატურით გადაეცა შპს „ლ...“ სახელზე რიცხვული არასაცხოვრებელი ფართი 189 კვ.მ, რომელიც გაშენებული იყო 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებასთან ერთად, თბილისში, ... ქუჩა №9-ში.

2002 წლის 10 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულების საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა 9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგარი 189 კვ.მ შენობა-ნაგებობებით (ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი 17/20), დარეგისტრირდა სს „... ბანკის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიითვებოდა ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულება.

სასამართლოს მითითებით, თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „ქ...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის მიერ სს „... ბანკის“ სახელზე თბილისში, ... ქუჩა №9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და 189 კვ.მ შენობაზე 2002 წლის 10 იანვარს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, მისი სამართლებრივი შედეგებით და ქალაქ თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს დაევალა საჯარო რეესტრში სს „ქ...“ სახელზე 1999 წელს თბილისში, ... ქუჩა №9/11-ში მდებარე 31900 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე განხორციელებული საკუთრების უფლების პირველ-

დი რეგისტრაციის აღდგენა.

2005 წლის 17 სექტემბერს სს „ქ...“ და შპს „...“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „...“ საკუთრებაში გადაეცა სს „ქ...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და მასთან დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი. აღნიშნული გარიგების საფუძველზე 2006 წლის ბოლოს ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება და აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 23 892 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე განხორციელდა სს „ქ...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო 8008 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე რეგისტრირებულ იქნა შპს „...“ საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მითითებით, 2006 წლის 25 აგვისტოს ნ. ო-ემ, ჯ. გ-ამ და სხვებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს მათ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული, ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულ ბარაკული ტიპის შენობა-ნაგებობების მათ სახელზე რეგისტრაციის მიზნით ქმედების განხორციელება და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 22 სექტემბრის №1/44/კოლ-69 წერილით, 2006 წლის 25 აგვისტოს განცხადების ავტორებს ეცნობათ, რომ მიწის ნაკვეთების და მათზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების დაკანონება სცილდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციის ფარგლებს. აღნიშნული წერილი ნ. ო-ემ, ჯ. გ-ამ და სხვებმა გაასაჩივრეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 მარტის (საქმე №4536-06) გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 22 სექტემბრის №1/44/კოლ-69 წერილი და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

2007 წლის 10 მაისს ნ. ო-ემ, ჯ. გ-ამ და სხვებმა განცხადებით მიმართეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და აცნობეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 მარტის (საქმე №4536-06) გადაწყვეტილების შესახებ. ამასთან, მოითხოვეს ... ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ქონების მათ სახელზე რეგისტრაცია. განმცხადებლებმა ასევე მოითხოვეს შეჩერებული-

ყო სარეგისტრაციო წარმოება ამ ქონების მიმართ სხვა პირებზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 21 მაისის №10/01-16812 წერილით, 2007 წლის 10 მაისის განცხადების ავტორებს ეცნობათ, რომ მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება მოხდებოდა მხოლოდ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 და მე-20 მუხლების თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, სარეგისტრაციო განცხადების, მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრისა და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე. იმავე წერილით განმცხადებლებს ეცნობათ, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველზე განმარტებული იყო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 22 ივნისის შეიქმნა ამხანაგობა „...“, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „...“ და სააქციო საზოგადოება „ქ...“ შორის მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის შესახებ დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების განხორციელებისათვის. ხელშეკრულების თანახმად, სს „ქ...“ და შპს „...“ საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე №17/042 და №17/043 მიწის ნაკვეთებსა და მათზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე განხორციელდა დაფუძნებული ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ხოლო შემდგომ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გაერთიანდა და გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ, ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე 31900 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე განხორციელდა ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაზედაც 2007 წლის 6 აგვისტოს მომზადდა ამონაწერი. ამონაწერის თანახმად, თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე 31900.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობებით (ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი 17/053) რეგისტრირებულია ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლებით. ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია №1-2018 სანოტარო აქტი ამხანაგობა „...“ დაფუძნებისა და ქონების გადაცემის შესახებ (დამონმების თარიღი 2007 წლის 22 ივნისი). საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დამონმებული საკადასტრო გეგმა, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფარ-

თია 31900.00 კვ.მ.

სასამართლოს მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა შპს „ლ...“ განცხადება. ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის წარმოება.

2009 წლის 27 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ამხანაგობა „...“ წარმომადგენელმა ნ. ქემ, რომლითაც მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება (მისამართზე: თბილისი, ... ქუჩა №9-11) და ამონაწერის გაცემა საჯარო რეესტრიდან. თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ..., მესაკუთრე ამხანაგობა „...“) შესახებ მომზადებულ ამონაწერში (მომზადების თარიღი 06.08.2007წ., რეგ. №...), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით შესწორდა ტექნიკური ხასიათის უზუსტობა. კერძოდ, აღნიშნული გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრიდან ამონაწერში შესწორდა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებიდან გადატანილი მონაცემი – ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული ბინის უზუსტო მისამართი – თბილისი, ... ქუჩა №11 და ამავე დოკუმენტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის მისამართი განისაზღვრა შემდეგი სახით – თბილისი, ... ქუჩა №9-11, საკადასტრო კოდი – ....

2009 წლის 10 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა დაინტერესებულმა პირმა ე. მ-ამ და სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე მოითხოვა თბილისში, ... ქუჩა №9/11-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ნაკვეთი 225 კვ.მ., განლაგებული შენობა-ნაგებობა 189 კვ.მ.) სს „...“ სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ განცხადებაზე 2009 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენის მიზნით. 2009 წლის 15 ივნისს კი მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. შედეგად, გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (15.06.2009წ.), რომლითაც დასტურდებოდა, რომ თბილისში, ... ქუჩა №9-11-ში (საკადასტრო ერთეული: ..., დაზუსტებული ფართობი: 31900.00 კვ.მ.)

მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო ამხანაგობა „...“ და სს „...“ (შენობა №5 საერთო ფართით 189 კვ.მ და 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) საკუთრების უფლება (საფუძველი: სანოტარო აქტი ამხანაგობა „...“ დაფუძნებისა და ქონების გადაცემის შე-სახებ №1-2018, გაფორმების თარიღი 22.06.2007; ვაკე-საბურ-თალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულება; თბილისის საქა-ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 16 ოქტომბრის განჩინება, რეგ. №..., თარიღი 10.06.2009; 15.06.2009წ.).

2009 წლის 15 ივნისის №... განცხადების პასუხად, ნ. ო-ეს, ჯ. გ-ას და სხვებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 23 ივნისის №123692 წერილით ეცნობათ, რომ საჯარო რე-ესტრის მონაცემებით, უძრავი ნივთი (მიწის სარეგისტრაციო ნომერი ...) – 31900.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვე-თი; შენობა-ნაგებობანი, 05.07.2007-27.01.2009 დროის მონაკ-ვეთში (განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი – 05.07.2009წ.) რე-გისტრირებული იყო მისამართით: ... ქუჩა №11, მესაკუთრე – ამხანაგობა „...“. ამავე წერილის თანახმად, თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ..., მესა-კუთრე ამხანაგობა „...“) შესახებ მომზადებულ ამონაწერში (მომ-ზადების თარიღი 06.08.2007წ., რეგ. №...), სარეგისტრაციო სამ-სახურის 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით შესწორდა ტექნიკური ხასიათის უზუსტობა. კერძოდ, აღნიშნული გადან-ყვეტილებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამო-ნაწერში შესწორდა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამარ-თლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებიდან გადატანი-ლი მონაცემი – ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული ბინის უზუსტო მისამართი – თბილისი, ... ქუჩა №11 და ამავე დოკუ-მენტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის მისამართი განისაზღვრა შემდეგი სახით – თბილისი, ... ქუჩა №9-11, საკადასტრო კოდი – .....

სასამართლოს მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამარ-თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 10 აგ-ვისტოს №3/2106-08 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ამ-ხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ სარჩელი (მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური, მესამე პირები: შპს „ლ...“, სს „...“, საქართველოს იუსტიციის სა-მინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღ-სრულებო ბიურო), რომლითაც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეეს-ტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-

ხურის მიერ სს „... ბანკის“ სახელზე 2002 წლის 10 იანვარს განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა თბილისში, ... ქუჩა №9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 189 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 15 ივნისს განხორციელებული სს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, თბილისში ... ქუჩა №9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 189 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე. ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ხოლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 თებერვლის განჩინებით დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება.

2011 წლის 3 მაისს სს „...“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგინილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რეგისტრაციის მიზნით, განმცხადებლის მიერ სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარდგინილი იყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 10 აგვისტოს №3/2106-08 გადაწყვეტილება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 თებერვლის განჩინება და აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ 2011 წლის 3 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილებით, რაიმე უფლება, რომელიც ექვემდებარებოდა რეგისტრაციას, არ წარმოიშობოდა, ხოლო მისი საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებული იყო. ამასთან, მხარეს განემარტა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ სურდა უძ-

რავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უნდა წარედგინა გამიჯვნის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი, ასევე სათანადო წესით დამონმებული და შედგენილი გამიჯვნის ხელშეკრულება, გაფორმებული თანამესაკუთრებს შორის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 ივნისის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ 2011 წლის 3 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ 2011 წლის 3 მაისის განცხადებაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „...“ 2011 წლის 3 მაისის მოთხოვნა, სასამართლო აქტის საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

საქმეში არსებული საკადასტრო გეგმებით, მხარეთა განმარტებებით და სხვა მტკიცებულებებით სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების მიღების შედეგად, თბილისში ... ქუჩა 9-11-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე განხორციელდა დაყოფის რეგისტრაცია და წარმოიქმნა ... და ... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთები. შესაბამისად, მითითებულ მისამართზე არსებული 31900 კვ.მ ფართიდან, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე – 225 კვ.მ ფართზე დაფიქსირდა სს „...“ საკუთრების უფლება, ხოლო ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე – 31675 კვ.მ ფართზე დაფიქსირდა ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მითითებით, 2013 წლის 9 აგვისტოს ა. ჯ-მა და სხვებმა განცხადებით (თავისი შინაარსით ადმინისტრაციული საჩივრით) მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 5 დეკემბრის №..., 2007 წლის 3 ივლისის №... და 2007 წლის 6 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებების საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა №11 და №9-11-ში მდებარე უძრავ ნივთებზე (ფართობით: 23892.00 კვ.მ და 31900.00 კვ.მ, საკადას-

ტრო კოდები: ... და ...) რეგისტრირებული სს „ე...“ და ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლების გაუქმება, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების არარად აღიარება და გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მოქმედების შეჩერება მოითხოვეს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით ა. ჯ-სა და სხვებს უარი ეთქვათ 2013 წლის 9 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ვინაიდან განცხადებაში აღნიშნული საკითხები სასამართლოს განსჯადი იყო. ამავე გადაწყვეტილებით, საჩივარში აღნიშნულ მე-3 მოთხოვნასთან დაკავშირებით სააგენტომ დამატებით მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთების მისამართების ცვლილება განპირობებული იყო უძრავი ნივთების გაერთიანებით და შესაბამისად, საფუძველს იყო მოკლებული მოთხოვნა 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილების არარად აღიარების შესახებ. ამასთან, საჩივარში აღნიშნულ მე-4 მოთხოვნასთან დაკავშირებით სააგენტომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, ამავე უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული მონაცემები ძალადაკარგული იყო, ვინაიდან აღნიშნულ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით მიღებული ახალი გადაწყვეტილებების საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო ახალი უფლებები/მონაცემები და ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების მოქმედების შეჩერება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ო-ის და სხვათა სარჩელი, რომლითაც მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მითითებულ მოთხოვნასთან მიმართებაში სასამართლომ განმარტა, რომ 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებით განხორციელებული ცვლილების საფუძველი გახდა თბილისის მერიის მუნიციპალური სანარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილი, რომლითაც დასტურდებოდა ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის დამაგრება „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტი-

ლების საფუძველზე. შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მტკიცებულების საფუძველზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეესწორებინა ტექნიკური შეცდომა მის მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის საფუძველზე. ამასთან, ჯერ კიდევ 2002 წლის 10 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებული იყო №9-11 და მასზე რეგისტრირებული იყო სააქციო საზოგადოება „... ბანკის“ საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 თებერვლის განჩინებით, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 11 ივლისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო 2013 წლის 13 სექტემბრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი შეეხებოდა რეგისტრაციის გაუქმების შემთხვევებს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. სასამართლომ ასევე მიუთითა აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელები საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2013 წლის 9 აგვისტოს წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრით ითხოვდნენ რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 5 დეკემბრის №..., 2007 წლის 3 ივლისის №... და 2007 წლის 6 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებე-

ბის საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა №11 და №9-11-ში მდებარე უძრავ ნივთებზე (ფართობით: 23892.00 კვ.მ და 31900.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდები: ... და ...) რეგისტრირებული სს „ე...“ და ამხანაგობა „...ის“ საკუთრების უფლების გაუქმებას. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, უდავოა, რომ აღნიშნული რეგისტრაციები განხორციელებულია ძალაში მყოფი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე და განსახილველ საქმეზე მოსარჩელეთა ინტერესს წარმოადგენს არა მათი კანონიერების შემოწმება, არამედ მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა იმსჯელოს 2013 წლის 9 აგვისტოს განცხადებაში მითითებულ საკითხებზე.

სასამართლომ მიუთითა ამავე რედაქციის კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა მიერ 2013 წლის 9 აგვისტოს განცხადებაში მითითებული რეგისტრაციების გასაჩივრება შესაძლებელია სასამართლო წესით. შესაბამისად, სადავო 2013 წლის 13 სექტემბრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოპასუხემ მართებულად უთხრა უარი მოსარჩელებს 2013 წლის 9 აგვისტოს განცხადების განხილვაზე, რადგანაც არსებობდა მითითებული კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო 2009 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი გახდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება), ხოლო მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში მოტივირებულია იმ გარემოებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენდა აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე არაუფლებამოსილ ორგანოს, რამდენადაც, მის მიერ შეც-

ვლილი დამისამართებით განხორციელდა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მოსარჩელეთა მოსაზრებით, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონების მისამართი არ ემთხვევა მოსარჩელების მიერ დაკავებული ქონების მისამართს (თბილისი, ... ქუჩა №9), ფაქტობრივად არ არის დადგენილი ამ უძრავი ქონებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული მისამართების იგივეობა (... ქუჩა №11-ში რეგისტრირებული ქონების რეგისტრაცია არ არის იდენტიფიცირებული მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ ქონებასთან). შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მითითებული აქტის გამოცემით განხორციელდა არა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, არამედ მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილების არარსებობის პირობებში, სადავო უძრავი ქონებისათვის შეცვლილი მისამართის მინიჭება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მითითებული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების საფუძველი და განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. ამრიგად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კანონით მინიჭებული ჰქონდა ხარვეზის შესწორების უფლებამოსილება მის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, რაც გამოყენებულ იქნა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის აქტთან მიმართებაშიც.

სასამართლომ მიუთითა თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილზე, რომლის თანახმად, ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი დამაგრებული იყო „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სასამართლოს მითითებით, საქმეზე ასევე წარმოდგენილია 2002 წლის 10 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და

დიდუბე-ჩულურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულების საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა 9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგარი 189 კვ.მ შენობა-ნაგებობებით (ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი 17/20), დარეგისტრირდა სს „... ბანკის“ საკუთრებად. „... ქუჩა 9/11“ იქნა დაფიქსირებული ასევე თბილისის დიდუბე-ჩულურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებაშიც. საქმის მასალებით სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილის შემდგომ გაცემულ დოკუმენტაციაში, სხვადასხვა დროს, მითითებული ქონების (რაც არსებული მდგომარეობით ამხანაგობა „...“ და სს „...“ საკუთრებას წარმოადგენს) მისამართად, ზოგ შემთხვევაში დაფიქსირებულია ... ქუჩა №11, ხოლო ზოგ შემთხვევაში – ... ქუჩა №9.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 2 აგვისტოს №... წერილზე, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ო-ის და სხვათა სარჩელი, რომლითაც მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მითითებულ მოთხოვნასთან მიმართებაში სასამართლომ განმარტა, რომ 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებით განხორციელებული ცვლილების საფუძველი გახდა თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილი, რომლითაც დასტურდება ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის დამაგრება „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მტკიცებულების საფუძველზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეესწორებინა ტექნიკური შეცდომა მის მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის საფუძველზე. ამასთან, ჯერ კიდევ 2002 წლის 10 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითი-

თებული იყო №9-11 და მასზე რეგისტრირებული იყო სააქციო საზოგადოება „... ბანკის“ საკუთრების უფლება.

ამრიგად, სასამართლოს მითითებით, ნათელი იყო, რომ სადავო უძრავი ნივთის მისამართთან დაკავშირებით ნამდვილად ჰქონდა ადგილი ტექნიკურ შეცდომას, რომლის გასწორების მიზნითაც გამოცემულ იქნა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, უძრავი ქონების მდებარეობის განმსაზღვრელი მისამართის შეცვლის გარეშე. მნიშვნელოვანი იყო, რომ ამჟამად მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული სს „...“ და „...“ ქონების ფართები ემთხვეოდა პირველადი დოკუმენტით გადაცემული ქონების ფართს „ქ...“, სადაც უძრავი ქონების მისამართად მითითებული იყო ... ქუჩა №9-11.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ 2012 წლის 25 მაისს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში მითითებულ იქნა „დამისამართების“ ცნება. კერძოდ, კანონის მეორე მუხლის „ქ“ პუნქტის თანახმად, დამისამართება არის გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების არაბული ციფრებით, ქართული ანბანის ასოებით ან/და ინდექსებით აღნიშვნა იდენტიფიკაციის მიზნით. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 23 სექტემბრის №358 დადგენილებით იქნა დამტკიცებული დამისამართების პროცესში მონაწილე დანესებულებების თანამშრომლობისა და უფლებამოსილებათა გადანაწილების წესი. აღნიშნული წესის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დამისამართების პროცესი მოიცავს მისამართების სისტემის დახვეწისა და სტანდარტიზაციის, აგრეთვე მისამართების აღრიცხვა-რეგისტრაციისა და მოსახლეობის მისამართების დაზუსტების მიზნით განხორციელებულ საქმიანობათა ერთობლიობას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, დამისამართების პროცესში, მათი კომპეტენციის ფარგლებში, მონაწილეობენ შემდეგი ორგანოები: ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; გ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო; დ) საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო. მითითებული წესის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სა-

მინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აწარმოებს მისამართების რეესტრს და ახორციელებს პრაქტიკულ და სავალდებულო სამუშაოებს დამისამართების ობიექტის იდენტიფიცირებიდან დადგენილი მისამართის რეესტრში გამოქვეყნებამდე (გარდა იმ მოქმედებებისა, რომლებიც „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამ წესის შესაბამისად განეკუთვნება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების უფლებამოსილებას).

ამრიგად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოქმედი კანონმდებლობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნია დამისამართების პროცესში მონაწილეობისა და ამ მიზნით, დადგენილი წესის შესაბამისი ღონისძიებების გატარების უფლებამოსილება. ამასთან, უდავო იყო, რომ აღნიშნული უფლებამოსილება მას არ გააჩნდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების გამოცემის დროს, თუმცა იმ დროისათვის აღნიშნული უფლებამოსილების არსებობის პირობებშიც, საქმის მასალებითა და მხარეთა განმარტებებით დადგენილი იყო, რომ 2009 წლის 27 იანვრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის რეალურ საფუძველს წარმოადგენდა არა დამისამართების უფლების განხორციელება, არამედ ტექნიკური ხარვეზის არსებობა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ..., მესაკუთრე ამხანაგობა „...“) შესახებ ამონაწერი. ხარვეზის არსებობა კი გამოწვეული იყო რეალური მისამართის – თბილისი, ... ქუჩა №9-11-ს დოკუმენტებიდან უზუსტოდ გადატანით.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების კანონით დადგენილი საფუძველი, ვინაიდან იგი გამოცემული იყო უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომელსაც კანონის საფუძველზე, არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გააჩნდა ვალდებულება ეხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით და შეესწორებინა მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეული იყო დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტოდ გადატანით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. გ-მა, ე. მ-მა, ნ. ო-ემ, თ. ს-ემ, თ. ო-მა, ნ. გ-მა, ა. ტ-მა, დ. ბ-ემ, ე. გ-ემ, ნ. ქ-ემ და ი. უ-მა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 8 აპრილის განჩინებით აპელანტების – თ. ს-ის, თ. ო-ის, ა. ტ-ის, ე. გ-ის და ნ. ქ-ის ნაწილში მათ მიერ წარდგენილი სააპელაციო საჩივარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველად; აპელანტების – ნ. ო-ის, მ. გ-ის და ე. მ-ის მოთხოვნების ნაწილში სააპელაციო საჩივარი, რომელიც შეეხებოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას, მიღებულ იქნა განსახილველად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 აგვისტოს განჩინებით ნ. გ-ის, დ. ბ-ისა და ი. უ-ის ნაწილში სააპელაციო საჩივარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე, დარჩა განუხილველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის, ე. მ-ისა და ნ. ო-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. გ-ის, ე. მ-ისა და ნ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც განუხილველად დარჩა 2013 წლის 9 აგვისტოს №... ადმინისტრაციული საჩივარი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვე-

ვაში მოსარჩელები სადავოდ ხდიან და ითხოვენ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის შესახებ და დაევალოს მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც დაკმაყოფილდება მოსარჩელეთა 2013 წლის 9 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრით გათვალისწინებული მოთხოვნა. ასევე, არარად იქნეს აღიარებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილება ფართების გაერთიანებისა და მათი გაერთიანებული მისამართებით რეგისტრაციის შესახებ. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელეთა რეალური იურიდიული ინტერესია მათ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის გზით საკუთრებაში აღრიცხვა და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოპოვება, რომლის დაკმაყოფილებისა თუ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობას და გარკვეულწილად, წინაღობას წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველი, რის გამოც ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დავალებოდა მოსარჩელეთა ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, მათი საბოლოო მიზანი; გამოყენებული უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით გათვალისწინებული და კომპეტენციას დაქვემდებარებული ყველა რესურსი და აღნიშნული უნდა განხორციელებულიყო სააპელაციო სასამართლოს წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13

სექტემბრის №... „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განმცხადებლებს ა. ჯ-სა და სხვებს უარი უთხრა 2013 წლის 9 აგვისტოს №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე დაყრდნობით.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამასთან, პალატის მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამომოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანანერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი“. ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ვერ გამოირიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწორედ ამგვარადაა განმარტებული ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერაც (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) გადაწყვეტილება). ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრე-

ბის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამონემების შესაძლებლობა.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებას, რომ ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა არაერთგვაროვანი და წინააღმდეგობრივი იყო, რის დასტურადაც დაასახელა 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) გადაწყვეტილება, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ მითითებული იქნა რა უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე, რეალურად სახეზე არ იყო მის მიერ დასახელებული და მოცემული/განსახილველი საქმის გარემოებათა იდენტურობა, რადგან უზენაესი სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შეეხება სრულიად განსხვავებულ სამართლებრივ შემთხვევას; კერძოდ, ამ გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია იმსჯელოს და გააუქმოს ქვემდგომი სამსახურის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ წარდგენილია საჩივარი და არა განცხადება, რომლებიც სზაკ-ის თანახმად, უფლების მოპოვებისა თუ დაცვის ერთმანეთისაგან სრულიად განსხვავებული სამართლებრივი ინსტრუმენტებია. ამავე გადაწყვეტილებაში, უზენაესმა სასამართლომ იმსჯელა რა ზემოაღნიშნულ საკითხზე, ამასთან ერთად, დაადასტურა უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკა, რომლის თანახმადაც, საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია განიხილოს იგი და არაა უფლებამოსილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის საფუძველზე განუხილველი დატოვოს საჩივარი.

ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის პოზიცია მოცემულ საკითხთან მიმართებით უზენაესი სასამართლოს არაერთგვაროვანი პრაქტიკის არსებობის შესახებ და მიიჩნია, რომ განსახილველ სადავო საკითხზე არსებული სასამართლო პრაქტიკა სრულ შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან და სააპელაციო პალატამაც გაიზიარა იგი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა (29.3 მუხლი) ზემოთ მითითე-

ბული მოქმედებები და ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არასწორად არ განიხილა ა. ჯ-ისა და სხვების (მათ შორის აპელანტების) ადმინისტრაციული საჩივარი მათი მოთხოვნის კანონიერების კუთხით. პალატამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ №... გადაწყვეტილება უკანონოდ მიიჩნია, იმდენად, რამდენადაც მის მიერ არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამოწმა მისი ქვემდგომი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს, რათა, აღმოფხვრილი იქნეს ქვემდგომი ორგანოს შესაძლო ან სავარაუდო შეცდომა და ამრიგად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შედეგად უძრავი ნივთების იურიდიული ბედის განსაზღვრის კანონიერებისა და მართლზომიერებაზე მსჯელობა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაში შედის, რაც მის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და პროცესში უნდა განხორციელებულიყო. ამრიგად, მსჯელობისას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაეთვალისწინებინა და გამოეკვლია მისი ქვემდგომი ორგანოს ყველა ქმედების კანონიერება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში.

პალატამ აღნიშნა, რომ ზემოთ მითითებულის ჩრილში მნიშვნელოვანია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს დაინტერესებული პირები, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელების განმარტებით, სადავო აქტები ეხება მათ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული უძრავ ქონებას, საცხოვრებელ ფართებს, რაც გულისხმობს, რომ მათი ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი მდგომარეობა ნამდვილად უარესდება და ამ პროცესში ჩაურთველობა ხელყოფს მათ უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება მოიცავს აქტის ფორ-

მალურ და მატერიალურ კანონიერებას, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების წინაპირობას კი წარმოადგენს მნიშვნელოვანი და სავალდებულო მოთხოვნა – საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამდენად, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადანყვეტილება და განმცხადებელთა ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს საჩივრის ავტორების მიერ დასმულ საკითხებზე და ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაშვებული შესაძლო შეცდომა აღმოფხვრას მანამ, სანამ სასამართლო კონტროლის სფეროში შევა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გამოკვლევა/დადგენა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და

აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გამოიყენოს ზემოთ ჩამოთვლილი შესაძლებლობები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის სააგენტომ უნდა განიხილოს მოსარჩელეთა ადმინისტრაციული საჩივარი, შეისწავლოს საქმის ყველა გარემოება, იმსჯელოს მოთხოვნილი აქტების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-

ვი აქტი. პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია და კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვლიოს და სათანადოდ შეაფასოს საქმის გარემოებები, რომ აღნიშნულით იგი შესაძლებელია შეიჭრას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებები გასაჩივრებულ აქტთან მიმართებაში, ასაბუთებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის წანამძღვრების არსებობას; კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების და გამოცემის წესის ისეთ არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე შესაძლოა მიღებულიყო სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოთ მითითებულიდან გამომდინარე პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას საჩივრის ავტორთა საქმესთან დაკავშირებით გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ აპელანტების სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული საკითხი, პირდაპირ კავშირშია სააგენტოს, როგორც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აპელანტების ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან და მთლიანადაა დამოკიდებული მის შედეგზე და ვინაიდან, სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ზემოაღნიშნულ საკითხზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა და გამოკვლევა, ამდენად, მოცემულ ეტაპზე სააპელა-

ციო პალატას არ გააჩნდა აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობის საპროცესო შესაძლებლობა.

რაც შეეხება აპელანტების სასარჩელო მოთხოვნას 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების ფართების გაერთიანებისა და მათი გაერთიანებული მისამართებით რეგისტრაციის შესახებ არარა აქტად აღიარების თაობაზე, პალატამ განმარტა, რომ აღნიშნული აქტის არარა აქტად გამოცხადება მოთხოვნილი იყო აპელანტების მიერ 09.08.2013 წლის ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა, იმის გამო, რომ აღნიშნული მოთხოვნა სცილდებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მსჯელობის თვალსაზრისით, აღნიშნული მოთხოვნა მხარემ დააყენა სასარჩელო მოთხოვნის ფორმით პირველი ინსტანციის სასამართლოში, რომელიც არ დაკმაყოფილდა. პალატამ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული აქტის გამოცემის საფუძველი გახდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება), ხოლო მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში მოტივირებულია იმ გარემოებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენდა აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე არაუფლებამოსილ ორგანოს, რამდენადაც, მის მიერ შეცვლილი დამისამართებით განხორციელდა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მოსარჩელეთა მოსაზრებით, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონების მისამართი არ ემთხვევა მოსარჩელების მიერ დაკავებული ქონების მისამართს (თბილისი, ... ქუჩა №9), ფაქტობრივად არ არის დადგენილი ამ უძრავი ქონებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული მისამართების იგივეობა (... ქუჩა №11-ში რეგისტრირებული ქონების რეგისტრაცია არ არის იდენტიფიცირებული მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ ქონებასთან). შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მითითებული აქტის გამოცემით განხორციელდა არა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, არამედ მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილების არარსებობის პირობებში, სადავო უძრავი ქონებისათვის შეცვლილი მისამართის მინიჭება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მითითებული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების საფუძველი და მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე

შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კანონით მინიჭებული ჰქონდა ხარვეზის შესწორების უფლებამოსილება მის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, რაც გამოყენებულ იქნა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის აქტთან მართებაშიც.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილის თანახმად, ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი დამაგრებული იყო „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2002 წლის 10 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოსა და დიდუბე-ჩუღურეთის სააღსრულებო ბიუროს 2001 წლის 15 აგვისტოს №37/01-07 განკარგულების საფუძველზე, თბილისში, ... ქუჩა 9/11-ში მდებარე 225 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგარი 189 კვ.მ შენობა-ნაგებობებით (ზონა ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი 17/20), დარეგისტრირდა სს „... ბანკის“ საკუთრებად. „... ქუჩა 9/11“ იქნა დაფიქსირებული ასევე თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებაშიც. საქმის მასალებით სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილის შემდგომ გაცემულ დოკუმენტაციაში, სხვადასხვა დროს, მითითებული ქონების (რაც არსებული მდგომარეობით ამხანაგობა „...“ და სს „...“ საკუთრებას წარმოადგენს) მისამართად, ზოგ შემთხვევაში დაფიქსირებულია ... ქუჩა №11, ხოლო ზოგ შემთხვევაში – ... ქუჩა №9. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 2 აგვისტოს №136763 წერილზე, რომლითაც დგინდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით არ

დაკმაყოფილდა ნ. ო-ის და სხვათა სარჩელი, რომლითაც მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მითითებულ მოთხოვნასთან მიმართებაში პალატამ განმარტა, რომ 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებით განხორციელებული ცვლილების საფუძველი გახდა თბილისის მერიის მუნიციპალური საწარმოს „ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს“ 1998 წლის 14 დეკემბრის წერილი, რომლითაც დასტურდება ... ქ. №9-11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის დამაგრება „ქ...“ სახელზე, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 იანვრის №02.22.44 გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეესწორებინა ტექნიკური შეცდომა მის მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის საფუძველზე. ამასთან, ჯერ კიდევ 2002 წლის 10 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მდებარე 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებული იყო №9-11 და მასზე რეგისტრირებული იყო სააქციო საზოგადოება „... ბანკის“ საკუთრების უფლება. ამრიგად, ნათელი იყო, რომ სადავო უძრავი ნივთის მისამართთან დაკავშირებით ნამდვილად ჰქონდა ადგილი ტექნიკურ შეცდომას, რომლის გასწორების მიზნითაც გამოცემულ იქნა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, უძრავი ქონების მდებარეობის განმსაზღვრელი მისამართის შეცვლის გარეშე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მნიშვნელოვანია, რომ ამჟამად მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული სს „...“ და „...“ ქონების ფართები ემთხვევა პირველადი დოკუმენტით გადაცემული ქონების ფართს „ქ...“, სადაც უძრავი ქონების მისამართად მითითებული იყო ... ქუჩა №9-11.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ 2012 წლის 25 მაისს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში მითითებულ იქნა „დამისამართების“ ცნება. კერძოდ, კანონის მეორე მუხლის „ქ“ პუნქტის თანახმად, დამისამართება არის გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების არაბული ციფრებით, ქართული ანბანის ასოებით ან/და ინდექსებით აღნიშვნა იდენტიფიკაციის მიზნით. სასამართლომ მიუთითა,

რომ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 23 სექტემბრის №358 დადგენილებით იქნა დამტკიცებული დამისამართების პროცესში მონაწილე დაწესებულებების თანამშრომლობისა და უფლებამოსილებათა გადანაწილების წესი. აღნიშნული წესის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დამისამართების პროცესი მოიცავს მისამართების სისტემის დახვეწისა და სტანდარტიზაციის, აგრეთვე მისამართების აღრიცხვა-რეგისტრაციისა და მოსახლეობის მისამართების დაზუსტების მიზნით განხორციელებულ საქმიანობათა ერთობლიობას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, დამისამართების პროცესში, მათი კომპეტენციის ფარგლებში, მონაწილეობენ შემდეგი ორგანოები: ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; გ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო; დ) საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო. მითითებული წესის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აწარმოებს მისამართების რეესტრს და ახორციელებს პრაქტიკულ და საველე სამუშაოებს დამისამართების ობიექტის იდენტიფიცირებიდან დადგენილი მისამართის რეესტრში გამოქვეყნებამდე (გარდა იმ მოქმედებებისა, რომლებიც „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის“ შესახებ საქართველოს კანონისა და ამ წესის შესაბამისად განეკუთვნება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების უფლებამოსილებას).

ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოქმედი კანონმდებლობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნია დამისამართების პროცესში მონაწილეობისა და ამ მიზნით, დადგენილი წესის შესაბამისი ღონისძიებების გატარების უფლებამოსილება. ამასთან, უდავო იყო, რომ აღნიშნული უფლებამოსილება მას არ გააჩნდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – 2009 წლის 27 იანვრის №... გადანყვეტილების გამოცემის დროს, თუმცა იმ დროისათვის აღნიშნული უფლებამოსილების არსებობის პირობებშიც, საქმის მასალებითა და მხარეთა განმარტებებით პალატამ დადგე-

ნილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 27 იანვრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის რეალურ საფუძველს წარმოადგენდა არა დამისამართების უფლების განხორციელება, არამედ ტექნიკური ხარვეზის არსებობა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ..., მესაკუთრე ამხანაგობა „...“) შესახებ ამონაწერში. ხარვეზის არსებობა კი გამოწვეული იყო რეალური მისამართის – თბილისი, ... ქუჩა №9-11-ს დოკუმენტებიდან უზუსტოდ გადატანით.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო 2009 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების კანონით დადგენილი საფუძველი, ვინაიდან იგი გამოცემული იყო უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომელსაც კანონის საფუძველზე, არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გააჩნდა ვალდებულება ეხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით და შეესწორებინა მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეული იყო დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია სამოქალაქო საპროცესო ნორმების, კერძოდ, 83-ე, 102-ე, 377-ე მუხლების, ასევე ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17, 22-ე მუხლების უხეში დარღვევით, რამაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. ამასთან, კასატორების მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ უხეშად არის დარღვეული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა – საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 51-ე-55-ე, 60<sup>1</sup> და 96-ე მუხლები, ასევე, სამოქალაქო კოდექსის მე-11, მე-12 და 183-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე და 28-ე მუხლები. ამასთან, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი და არასწორად

განმარტა კანონი – ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 31-ე და 34-ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 და 22-ე მუხლები.

ამასთან, კასატორთა განმარტებით, სადავო გადაწყვეტილების გამოტანისას უხეშად არის დარღვეული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა შეფასება არ მომხდარა საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად, რომლის თანახმადაც მას უნდა გამოეთანა დასკვნები საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აპელანტმა, რომელსაც მტკიცებების ტვირთი ეკისრებოდა, ვერ შეძლო სააპელაციო საჩივრის დასაბუთება.

ამასთან, კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მოთხოვნები და გასცდა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებს.

კასატორების მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული საასგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების გამოტანისას ამ საქმესთან დაკავშირებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის ყველა გარემოება იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი და გადამოწმდა ქვემდგომი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება.

კასატორები მიუთითებენ, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება მოცემულ დავას, რითაც დასტურდება, რომ სადავო საკითხებზე უზენაეს სასამართლოს აქვს არაერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 აპრილის განჩინებით ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკა-

საციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელები სადავოდ ხდიან და ითხოვენ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის 2013 წლის 9 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრით გათვალისწინებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას და ასევე, ფართების გაერთიანებისა და მათი გაერთიანებული მისამართებით რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების არარად აღიარებას. მოსარჩელეთა რეალურ იურიდიულ ინტერესს და წარმოდგენილი სარჩელის საბოლოო მიზანს მათ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის გზით საკუთრებაში აღრიცხვა და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოპოვება წარმოადგენს. მოსარჩელები დავისადმი კანონიერ ინტერესს ასაბუთებენ იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო სამსახური წარმოადგენდა აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე არაუფლებამოსილ ორგანოს, რამდენადაც, მის მიერ შეცვლილი დამისამართებით განხორციელდა თბილისში, ... ქუჩა №11-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მოსარჩელეთა მითითებით, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონების მისამართი არ ემთხვევა მათ მიერ და-

კავებული ქონების მისამართს (თბილისი, ... ქუჩა №9), ფაქტობრივად არ არის დადგენილი ამ უძრავი ქონებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული მისამართების იგივეობა (... ქუჩა №11-ში რეგისტრირებული ქონების რეგისტრაცია არ არის იდენტიფიცირებული მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ ქონებასთან). შესაბამისად, მოსარჩელეთა მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მითითებული აქტის გამოცემით განხორციელდა არა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, არამედ მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილების არარსებობის პირობებში, სადავო უძრავი ქონებისათვის შეცვლილი მისამართის მინიჭება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის, ე. მ-ისა და ნ. ო-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. გ-ის, ე. მ-ისა და ნ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც განუხილველად დარჩა 2013 წლის 9 აგვისტოს №... ადმინისტრაციული საჩივარი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით, გადაწყვეტილება მიღებულია მოსარჩელეთა სასარგებლოდ, რომლის თანახმად, განსახილველი სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ და სააპელაციო სასამართლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი აქტის გამოცემას ავალებს. ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილისგან განსხვავებით, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში გაკეთებული დას-

კვნები გამოორიცხავს მოსარჩელეთა საბოლოო მიზნის მიღწევის შესაძლებლობას. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი აქტის გამოცემა დაავალა, თუმცა ამავდროულად, სააპელაციო სასამართლომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში, იმსჯელა და შეფასება მისცა რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებას, რაც თავის მხრივ ადმინისტრაციული საჩივრის საგანს წარმოადგენს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო, ერთი მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიუთითებს, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოსარჩელეთა ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, მათი საბოლოო მიზანი, გამოყენებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით გათვალისწინებული და კომპეტენციას დაქვემდებარებული ყველა რეესურსი, ხოლო, მეორე მხრივ, აღნიშნულის განხორციელებას ავალებს სააპელაციო სასამართლოს წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სადაც სააპელაციო სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს ფართების გაერთიანებისა და მათი გაერთიანებული მისამართებით რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებას და მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო 2009 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების კანონით დადგენილი საფუძველი, ვინაიდან იგი გამოცემულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომელსაც კანონის საფუძველზე, არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გააჩნდა ვალდებულება ეხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-

ე მუხლით და შეესწორებინა მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამონჭველი იყო დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით.

აღნიშნული მოცემულობის პირობებში, გაუგებარია რა მიზანს ემსახურება სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირების ჩართვისა და ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მტკიცებულებათა გამოკვლევის თაობაზე (სზაკ-ის 97-ე მუხლის თანახმად, 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 მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს). სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა განიხილოს მოსარჩელეთა ადმინისტრაციული საჩივარი, შეისწავლოს საქმის ყველა გარემოება, იმსჯელოს მოთხოვნილი აქტების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა გაითვალისწინოს და გამოიკვლიოს მისი ქვემდგომი ორგანოს ყველა ქმედების კანონიერება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ასევე, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადანყვეტილება და განმცხადებელთა ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს საჩივრის ავტორების მიერ დასმულ საკითხებზე და ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაშვებული შესაძლო შეცდომა აღმოფხვრას მანამ, სანამ სასამართლო კონტროლის სფეროში შეევა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გამოკვლევა/დადგენა. თუმცა, აღნიშნულის პარალელურად, სააპელაციო სასამართლო არსებითად მსჯელობს ადმინისტრაციული საჩივრის საგანზე და „ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაშვებულ შესაძლო შეცდომას“ მიღებულ გადანყვეტილებაშივე აფასებს და მიიჩნევს, რომ არ არსე-

ბოხს სადავო 2009 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების კანონით დადგენილი საფუძველი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში მიღებული გადაწყვეტილება ფორმალურ ხასიათს ატარებს და ადმინისტრაციულ ორგანოს იმთავითვე განუსაზღვრავს მისაღები გადაწყვეტილების შინაარს, რაც საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას; ხოლო ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამონიშნებს ადმინისტრაციული ორგანო. წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო, დასაბუთებული და სათანადო გადაწყვეტილების მისაღებად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით ატარებს ადმინისტრაციულ წარმოებას, რადროსაც სასამართლოს მხრიდან გაკეთებული დასკვნები გასაჩივრებული აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით, ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული საჩივრის მიზნებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში ფორმალურ ხასიათს იძენს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალება, ისევე როგორც – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული წესით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის

2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებასა და 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნავს, რომ მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეებზე გაკეთებული განმარტებებით, საკასაციო სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამონემბის შესაძლებლობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილების მიხედვით – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგვეთუ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამონემოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას და აღნიშნავს, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ საკეთივე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

თუმცა, აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში გაკეთებული დასკვნებით წინააღმდეგობაში მოვიდა სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში მიღებულ გადაწყვეტილებასთან. სააპელაციო სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს განსახილველი – ადმინისტრაციული საჩივრის საგნის შეფასებით, ფორმალური გახდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მოტივაცია მიღებულ გადაწყვეტილებასთან შეუსაბამოა და გადაწყვეტილების სამოტივაციო

ნაწილში მოყვანილი მოსაზრებები არ შეესაბამება სარეზოლუციო ნაწილის დანაწესს. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო, ერთი მხრივ, მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად მსჯელობს ადმინისტრაციული საჩივრის საგანზე. შესაბამისად, იქმნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლომ, თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

### **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 მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ამხანაგობა „...“ და სს „ქ...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საკიბეული

### 1. მინის დავები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის იჯარა და პირდაპირი მიყიდვა .....	3
მინის რეგისტრაციის კანონიერება .....	16; 116
მინის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება .....	42
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მონმობის კანონიერება .....	62
მინის ნაკვეთის და მისი შემადგენელი ნაწილის ფართობის განსაზღვრა .....	84
მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია .....	94
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	108

### 2. უძრავი ქონების რეგისტრაცია

ბინის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერება .....	131
უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა .....	149
უძრავი ქონების რეგისტრაცია .....	167
რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიფიცირების საკითხი .....	182