

## **უქრავი 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/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**

2019, №10

Decisions of the Supreme Court of Georgia  
**on Administrative Cases**  
(in Georgian)

2019, №10

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien  
**in Verwaltungssachen**  
(in der georgischen Sprache)

2019, №10

Решения Верховного Суда Грузии  
**по административным делам**  
(на грузинском языке)

2019, №10

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი

**მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 299 04 18;  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

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

## საკიეხელი

### 1. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი .....	4
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება .....	34; 48

### 2. მიწის ნაკვეთის კოორდინატები

მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა .....	79; 97
---	--------

### 3. მიწის საკუთრების აღიარება

პრივატიზებულ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სარჩელის ხანდაზმულობა .....	129
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	142; 156

# 1. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

## მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი

### გადაწყვეტილება საქართველოს სასახლით

№ბს-443-443(კ-18)

18 ოქტომბერი, 2018 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:

2016 წლის 20 აპრილს შპს „...ამ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების, ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილების, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 14 მარტს მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარუდგინეს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (მინდობილობა), გამყიდველის წარმომადგენლის და მყიდველის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობები, რის საფუძველ-

ზეც მოითხოვეს უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით – ... . თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის სამართლებრივ საფუძვლად მითითებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი, ხოლო ფაქტობრივ საფუძვლად შემდეგი გარემოება – 2016 წლის 18 მარტს ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ იქნა მიმართვა №66222, რომლითაც მოთხოვნილია ინფორმაცია სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა აღნიშნულ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე.

2016 წლის 22 მარტს №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მათ მიერ მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე დაარეგისტრირა ყადაღა. ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამართველოს პოლიციის VI განყოფილების მიერ წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის №12/791-16, 18.03.2016 განჩინება, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული განჩინება მათ მიერ გასაჩივრდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ყადაღის რეგისტრაციის დროს აღნიშნული განჩინება კანონიერ ძალაში არ იყო შესული.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უარი ეთქვათ მათ მიერ შექმნილი უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

მოსარჩელე უკანონოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის რეგისტრაციას, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრულია განცხადების რეგისტრაციის რიგითობა მისი წარდგენის თარიღის მიხედვით. მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულბეღყო კანონის აღნიშნული მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 10 ივნისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის

მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის პროკურატურა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება დ. ბ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „...ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1992 წლის 6 ოქტომბერს გაცემული №69 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ..., „...“ 3 000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 2011 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა ლ. თ-ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მითითებულ უძრავ ნივთზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ იყო რეგისტრირებული.

სახელისა და გვარის შეცვლის/დადგენის მონაწილის საფუძველზე 2015 წლის 27 ოქტომბერს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა დ. ბ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ნივთზე 22.05.2014წ. დარეგისტრირდა სს „ბ...ას“ იპოთეკის უფლება, ხოლო 27.10.2015წ. – საგადასახადო იპოთეკა/გირავნობის უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს დ. ბ-ის განცხადების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03-... წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ. თ-ის მიერ ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით

მინის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებაამდე მინის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: ..., არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასევე მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების ინსპექტორ-გამომძიებელმა და მოითხოვა №69 მინის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №... კორესპონდენციით წერილის ავტორს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, ხოლო არქივში დაცული დედნის ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

2016 წლის 14 მარტს დ. ბ-ის წარმომადგენელსა და შპს „...ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, ... „...“, ს.კ. ...) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დასარეგისტრირებლად წარდგენილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №66222 წერილით ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას ეცნობა, რომ 2016 წლის 14 მარტს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო განცხადება, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ინფორმაცია კვლავ მიმდინარეობდა თუ არა გამოძიება და რა შედეგი დადგა სისხლის სამართლის საქმეზე. ამავე სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ. ბ-ესა და შპს „...ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 წერილზე პასუხის დაბრუნებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამომძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით (საქმე №12/791-...) თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., მისამართი თბილისი, ... „...“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარ-

ტის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ...) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

2016 წლის 23 მარტს შპს „...ას“ წარმომადგენელმა – ლ. ა-მა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილებით შპს „...ას“ წარმომადგენელ – ლ. ა-ს უარი ეთქვა 2016 წლის 23 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 23 აპრილს შპს „...ას“ წარმომადგენელმა – ლ. ა-მა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, შპს „...ას“ წარმომადგენელ – ლ. ა-ს უარი ეთქვა 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძველს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია), 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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის 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 (არაკომერციული) 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. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამასთან, ამავე კანონის 21-ე მუხლით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები, კერძოდ, პირველი პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განუვლი მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე სა-

კუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ<sup>1</sup>) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადანყვეტილებით შეჩერდა დ. ბ-ესა და შპს „...ს“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე; ხოლო №66222 კორესპონდენციით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია ქ. თბილისი, ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. ...) დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

სასამართლომ მითითებით, სასამართლო მთავარ სხდომაზე განხილვისას, მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ხსენებული გადანყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი

პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისადაც, წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში. მოპასუხის მიერ ასევე განიმარტა, რომ ხსენებული ნორმის შესაბამისად, საჯარო რეესტრს უფლება აქვს შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება, თუ უძრავი ქონების, თუნდაც წინა რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ რომელიმე დოკუმენტის კანონიერებაზე არსებობს ეჭვი. მოპასუხის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში ასეთი ეჭვის არსებობა დადასტურებულია, რამეთუ მარეგისტრირებელ ორგანოში ჯერ კიდევ 2015 წლის 28 ნოემბერს წარდგენილია ქ. თბილისის პროკურატურის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის წერილი ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. თბილისი, ... (ს.კ. ...), მისაკუთრების ფაქტზე გამოძიების მიმდინარეობის შესახებ.

სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებული მოსაზრება და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო მხოლოდ მაშინ არის უფლებამოსილი შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება, თუ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნება შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სასამართლო აქტის წარდგენის გარეშე საგამოძიებო ორგანოს დედნების გადაგზავნაზე ეთქვა უარი, ხოლო შესაბამისი სასამართლო აქტი მხარეებს არ წარმოუდგენიათ. ამდენად, ის ფაქტი, რომ თბილისის პროკურატურამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა წინამდებარე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების თაობაზე და ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძებლის მიმართვა სადავო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიწოდების თაობაზე (რომელიც არ დაკმაყოფილდა), სასამართლოს მითითებით, ნამდვილად ვერ ჩაითვლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის სამართალდამცავი ორგანოსათვის გადაგზავნად. ამას გარდა, საქმის მასალებით ასევე არ დადასტურდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე სხვა გარემოების არსებობის ფაქტი.

შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწ-

ყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე, ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

სასამართლომ კვლავ მოიხმო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულია, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. დაუშვებელია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე. ამავე საკანონმდებლო აქტის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მარეგისტრირებელ ორგანოში 2016 წლის 21 მარტს წარდგენილი იქნა სასამართლო აქტი სადავო უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, თუმცა, იგი მიღებულია 2016 წლის 18 მარტს, პროკურორის მიერ 2016

ნლის 17 მარტს წარდგენილი შუამდგომლობის საფუძველზე, ხოლო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია განხორციელდა იმავე წლის 22 მარტს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომელიც ადგენს, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიერ უკანონოდ არის მიჩნეული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო რეგისტრაციაზე უარის ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები 2016 წლის 14 მარტს წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით სახეზე არ იყო, უდავოა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე შპს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ხოლო ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესის გათვალისწინებით, აღნიშნული გამოცხადება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციას, შემდგომ კი – 2016 წლის 24 მარტს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ასევე 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178.1 მუხლი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც უკანონოდ არის მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ასევე 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე უკანონოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... და 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც მოსარჩელეს უკანონოდ ეთქვა უარი ადმინისტრაციულ საჩივრებში წარდგენილი მოთხოვნებისა და მოსაზრებების გაზიარებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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. 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია, რადგან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ქალაქ თბილისის პროკურატურამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქალაქ თბილისის პროკურატურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის 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 და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის პროკურატურამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, არც საქალაქო და არც სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება, ამასთან, არასწორი შეფასება მისცა მტკიცებულებებსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტს.

კასატორის განმარტებით, ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03-73586 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ. თ-ის მიერ ყალბი

დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე და ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებამდე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: ..., არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. ამასთან, 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველომ იმის თაობაზე, რომ ლ. თ-მა 2011 წლის 10 მარტს წარადგინა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №69 ორიგინალი აქტი, დადებით შემთხვევაში, ითხოვა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №... კორექსპონდენციით წერილის ავტორს ეცნობა, რომ განცხადებების და უფლებების ელექტრონულ წიგნში 2011 წლის 10 მარტის განცხადებაზე ლ. თ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი. ამასთან, განემარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე და ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული დოკუმენტის დედნის არქივიდან ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული წერილით სამართალდამცავ ორგანოში გადაიგზავნა ლ. თ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების ასლები, კერძოდ, №69 მიღება-ჩაბარების აქტი და გეგმა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილება დაფუძნებულია იმ გარემოებაზე, რომ შპს „...ას“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების მიღების შემდგომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას, რომლითაც მოითხოვა ინფორმაცია სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

კასატორის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №... წერილით არა თუ უარი ეთქვა საგამოძიებო ორგანოს მოთხოვნილი დოკუმენტების გადაცემაზე, როგორც ეს სასამართლომ მიიჩნია, არამედ მოთხოვნისამებრ ეცნობა, რომ განცხადებების და უფლებების ელექტრონულ წიგნში 2011 წლის 10 მარტის განცხადებაზე ლ. თ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის (69თეთ) ნოტარიულად დამოწმებული ასლი და შესაბამისად, სამართალდამცავ ორგანოს გადაუგზავნა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის ასლი.

ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, წარმოდგენილი წერილებით



დგინდება, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სამართალდამცავ ორგანოს მიაწოდა ინფორმაცია, იმის თაობაზე, რომ ლ. თ-ის მიერ წარდგენილი არ იყო დოკუმენტების დედნები და გადაიგზავნა მის ხელთარსებული დოკუმენტების ასლები. ამასთან, განმარტა, დოკუმენტების დედნების გადაცემის სამართლებრივი საფუძველის შესახებ.

რაც შეეხება სამართლებრივ შეფასებას, კასატორი მიიჩნევს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტი არ შეიძლება განიმარტოს ვინროდ და დაყვანილ იქნეს მხოლოდ პროცედურულ საკითხებამდე, არამედ იგი უნდა განიმარტოს ფართოდ და პირველ რიგში გავიგოთ რის თქმა სურს კანონმდებელს და რა მიზანს ემსახურება აღნიშნული ნორმა. „მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში“. როდესაც არსებობს ეჭვი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით, რომლის შესწავლა აღემატება ამ ორგანოს კომპეტენციას, რეაგირებისათვის ეგზავნება სხვა კომპეტენტურ (სამართალდამცავ) ორგანოს, ანუ ორგანოს, რომელიც უფლებამოსილია შეისწავლოს წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერება, რაც თავისი არსით დაკავშირებულია სისხლის სამართლის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ღონისძიებებთან. კასატორის მითითებით, ცხადია, კანონმდებლის მიზანია წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნოს სამართალდამცავ ორგანოში, რომელიც თავის მხრივ შეისწავლის მათ და გამოავლენს არის თუ არა სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული ქმედება. იქიდან გამომდინარე, რომ მაღალია რისკი ხელყოფილ იქნეს სახელმწიფო ან კერძო პირთა ინტერესები და მაღალია უძრავი ქონების დაცვის სტანდარტი, კანონმდებელმა დაადგინა მსგავს შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 28 ნოემბერს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს (პროკურატურის) მიერ ეცნობა, რომ მიმდინარეობდა გამოძიება ლ. თ-ის მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე, ანუ იმ დოკუმენტების კანონიერების შემოწმების თაობაზე, რომელთა საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოში მოხდა ლ. თ-ზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. შესაბამისად, მესამე პირის მოთხოვნა სადავო საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე, კერძოდ, შპს „...ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულებული

ბა დ. ბ-ესა (იგივე ლ. თ-ი) და შპს „...ას“ შორის, იმთავითვე ექცევა იმ სამართლებრივ სივრცეში, რაც დაკავშირებულია გამოძიებით დასადგენ გარემოებასთან და მის შედეგებთან.

ამდენად, კასატორის მითითებით, თავისთავად გამოძიების არსებობა დოკუმენტების სიყალბის ფაქტზე (რაც გულისხმობს კანონით გათვალისწინებული მიზნის უკვე არსებობას), შესაბამისად 2015 წლის 28 ნოემბერს პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ინფორმირება მიმდინარე გამოძიების შესახებ, თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის წერილით საგამოძიებო ორგანოს ინფორმირება, რომ ლ. თ-ის მიერ არ წარდგენილა მიღება-ჩაბარების აქტის დედნები და ამ დოკუმენტების ასლების გადაგზავნა, მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 18 მარტის მიმართვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურისადმი გამოძიების შედეგების შესახებ ინფორმაციის მიღებისათვის, ცხადყოფს იმ ფაქტს, რომ სახეზეა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, რის გამოც, კასატორის მოსაზრებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, საკუთრების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. კასატორის მითითებით, წარმოდგენილი გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათი კანონიერება უნდა შეფასდეს არა მხოლოდ ერთმანეთთან მიმართებით, როგორც ეს საქალაქო და სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, არამედ დამოუკიდებლად, როგორც კონკრეტული სადავო აქტი.

კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ, ეფუძნება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებას.

კასატორის მითითებით, შსს თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის №... საქმეზე (დანაშაული გათვალისწინებული დანაშაულის ნიშნებით) პროკურორმა 2016 წლის 17 მარტს მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს შუამდგომლობით და სსსკ-ის

151-ე მუხლის საფუძველზე ითხოვა ყადაღის დადება უძრავ ქონებაზე მდებარე – ზონა თბილისი 01, სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., ნაკვეთის ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 3000.00 კვ.მ, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ... „...“, რომელიც შესაძლებელია იყოს დანაშაულებრივი საგანი, ანუ დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული. თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის მოსამართლის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით ზემოაღნიშნულ ქონებას დაედო ყადაღა და განისაზღვრა განჩინების მოქმედების ვადა განაჩენის აღსასრულებლად მიქცევამდე, სისხლისსამართლებრივი დევნის ან/და გამოძიების შეწყვეტამდე. ხსენებული განჩინება გაასაჩივრა შპს „...ას“ დირექტორმა გ. მ-მა, როგორც დაინტერესებულმა პირმა. იგი უთითებდა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების თაობაზე, იმ მოტივით, რომ პროკურატურაში გაგზავნილი იყო მიმართვა და მოთხოვნილი იყო ინფორმაცია მიმდინარე გამოძიების შესახებ, უკანონო იყო, ასევე უთითებდა, რომ ქონების დადებისას არ იყო გამოკვლეული სხვა გარემოებებიც. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს საგამოძიებო კოლეგიის 2016 წლის 24 მარტის განჩინებით გ. მ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ზემოაღნიშნული განჩინების მე-3 გვერდზე ვკითხულობთ: „კონკრეტულ შემთხვევაში, საგამოძიებო კოლეგია იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს, რომ ფაქტებისა და ინფორმაციის ერთობლიობა, რომელიც შეეხება მოცემულ სისხლის სამართლის საქმეს იძლევა დასაბუთებული ვარაუდის საფუძველს იმისათვის, რომ ზემოაღნიშნული ყადაღა დადებული ქონება შესაძლებელია მოპოვებული იყოს დანაშაულებრივი გზით. ვინაიდან აღნიშნული ინფორმაციის ქონების უკანონო გზით მოპოვების შესახებ დეტალურად უთითებენ სს საქმეში დაკითხული პირები, მათ შორის 1992 წელს მინის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარე და წევრები, რომ ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება არ ყოფილა განკარგვის საგანი არასდროს და არ გადაცემია რომელიმე კონკრეტულ პირს. საგამოძიებო კოლეგია ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ ასეთ შემთხვევაში ყადაღა უნდა დადებოდა უძრავ ქონებას“.

კასატორის განმარტებით, საგულისხმოა, რომ სისხლის სამართლის პროცესში ყადაღის დადების მიზანი განაჩენის აღსრულების და დაზარალებულის უფლებების აღდგენაა და იგი შესაძლებელს ხდის საკუთრების უფლება შეეზღუდოს ისეთ პირსაც, რომელიც შესაძლოა კავშირში არ იყოს ჩადენილ დანაშაულთან და მას არც დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონების შექცენის, სარ-

გებლობის, გასხვისების ან ფლობის განზრახვა არ ჰქონდეს. საყურადღებოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში განჩინებით ყადაღა დადებულია კონკრეტულ ქონებაზე, რომელიც შესაძლებელია იყოს დანაშაულებრივი საგანი, ანუ დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული და იგი არ გახლავთ მიზმული უშუალოდ პირთან. შესაბამისად, არ ექცევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის მოქმედების არეალში.

კასატორის მითითებით, საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების საფუძველია სასამართლო განჩინება, რომელიც სავალდებულოდ შესასრულებელია. ამასთან, საგულისხმოა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია ყადაღის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების გაუქმებით შეიჭრა სისხლის სამართლის სასამართლოს კომპეტენციაში, ფაქტობრივად იმსჯელა საკუთარი კომპეტენციის მიღმა და გააუქმა სისხლის სამართლის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კონკრეტულ ქონებაზე სისხლის სამართალწარმოების (სისხლის სამართლის საქმის) მიზნებისათვის გამოყენებული ყადაღის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გა-

უქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ას“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების სათანადო შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების უკანონობასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და სადავო სამართალურთიერთობის შეფასებისას ყურადღება არ გამახვილებულა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების, ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილების, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება.

დადგენილია, რომ 1992 წლის 6 ოქტომბერს გაცემული №69 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ..., „...“ 3 000.00 კვ.მ მინის ნაკვეთზე, 2011 წლის 24 მარტს დარეგისტრირდა ლ. თ-ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მითითებულ უძრავ ნივთზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ იყო რეგისტრირებული.

სახელისა და გვარის შეცვლის/დადგენის მოწმობის საფუძველზე 2015 წლის 27 ოქტომბერს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა დ. ბ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ნივთზე 22.05.2014წ. დარეგისტრირდა სს „ბ...ას“ იპოთეკის უფლება, ხოლო 27.10.2015წ. – საგადასახადო იპოთეკა/გირავნობის უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს დ. ბ-ის განცხადების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ.

2016 წლის 14 მარტს დ. ბ-ის წარმომადგენელსა და შპს „...ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, ... „...“, ს.კ. ...) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იმავე დღეს იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დასარეგისტრირებლად წარდგენილი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ. ბ-ისა და შპს „...ას“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 ნერილზე პასუხის დაბრუნებამდე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №66222 ნერილით ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურას ეცნობა, რომ 2016 წლის 14 მარტს ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო განცხადება, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ინფორმაცია კვლავ მიმდინარეობდა თუ არა გამოძიება და რა შედეგი დადგა სისხლის სამართლის საქმეზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებით (საქმე №12/791-16) თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., მისამართი თბილისი, ... „...“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ...) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

2016 წლის 23 მარტს შპს „...ას“ წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ

წარდგენილ უფლებების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილებით შპს „...ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 23 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 23 აპრილს შპს „...ას“ წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმომებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №... გადაწყვეტილებით შპს „...ას“ წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

მოსარჩელე უკანონოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრულია განცხადების რეგისტრაციის რიგითობა მისი წარდგენის თარიღის მიხედვით. მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულვებელყო კანონის აღნიშნული მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

საკასაციო სასამართლო მოცემული დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, სათანადო შეფასება მიეცეს ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებათა კანონიერებას მისთვის კანონით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით.

ამასთან, მოცემული დავის გადაწყვეტისას განმსაზღვრელია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა, რამდენადაც მასზეა აგებული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შემდგომ მიღებული გადაწყვეტილებები შპს „...ას“ მოთხოვნის უარყოფასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედებათა კანონიერების დადგენა თავდაპირველად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომ ყადაღის რეგისტრაციის კანონიერების შეფასებით, რასაც, საბოლოო ჯამში, შედეგად მოჰყვა შპს „...ასთვის“ სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმა.

ამდენად, თავდაპირველად უნდა დადგინდეს კანონმდებლობის შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „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. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს 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.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, 21-ე მუხლით (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) კი რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განუთლი მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორ-



მაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ<sup>1</sup>) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა დ. ბ-ესა და შპს „...ს“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ მიმართვაზე პასუხის დაბრუნებამდე; ხოლო №66222 კორესპონდენციით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია ქ. თბილისი, ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. ...) დაკავშირებით მიმდინარე გამოძიების შედეგების შესახებ.

ასევე დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისადაც, წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მითითებულ ნორმასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებას და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების საშუალება და ის უნდა განიმარტოს კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში, რადროსაც უნდა დადგინდეს კანონმდებლის ნება. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს – ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს – გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით, რისი საშუალებითაც ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის განმარტებას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტი არ შეიძლება განიმარტოს ვინაობა და დაყვანილ იქნეს მხოლოდ პროცედურულ საკითხებამდე, არამედ იგი უნდა განიმარტოს ფართოდ და დადგინდეს რა მიზანს ემსახურება აღნიშნული ნორმა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის, როგორც საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის შექმნის დანიშნულება განპირობებულია სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან – საკუთრების უფლების დაცვის შესახებ (საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი) და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან – „სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს“ (სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლი). სამოქალაქო ურთიერთობების

ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონირებაზე დიდწილად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრირებით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისგან.

საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს მოტყუებით და თვალთმაქცური გარიგების დადებისგან და შესაბამისად ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩანაწერების მიმართ არსებობს კანონით დაცული უფლება – კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით, „რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ (სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი გულისხმობს სწორედ იმ შემთხვევას, როდესაც სახელმწიფო ან კერძო პირთა ინტერესების ხელყოფის თავიდან აცილებისა და უძრავი ქონების დაცვის სტანდარტის გათვალისწინებით, სარეგისტრაციო სამსახური საეჭვოდ მიიჩნევს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებს და აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას. სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული შესაძლებლობა განუყოფელია მისი დანიშნულებიდან და ეჭვის არსებობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახური არათუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება. თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული შესაძლებლობა არ უნდა იქცეს სარეგისტრაციო სამსახურის თვითნებობის და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას სარეგისტრაციო სამსახურს ამის ობიექტური და რეალური საფუძველი უნდა გააჩნდეს, რათა არ მოხდეს განმცხადებლის ინტერესების დაუსაბუთებელი ხელყოფა სარეგისტრაციო სამსახურის უსაფუძვლო ვარაუდებზე დაყრდნობით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ჯერ კიდევ 2015 წლის 28 ნოემბრის №13/03-73586 წერილით ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება ლ. თ-ის მიერ ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეთხოვა უზრუნველყო გამოძიების დასრულებამდე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: ....., არ მომხდარიყო რაიმე სახის სამართლებრივი მოქმედების განხორციელება. 2015 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ასევე მიმართა ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების ინსპექტორ-გამომძიებელმა და მოითხოვა №69 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის გადაცემა. აღნიშნულ წერილზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის №...კორესპონდენციით წერილის ავტორს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, ხოლო არქივში დაცული დედნის ამოღება/გადაცემა შესაძლებელი იყო სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას არსებობდა არა თუ გონივრული ეჭვი მოთხოვნილი რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით, არამედ – სარეგისტრაციო სამსახურს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ ეცნობა, რომ მიმდინარეობდა გამოძიება ლ. თ-ის მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მისაკუთრების ფაქტზე, ანუ იმ დოკუმენტების კანონიერების შემოწმების თაობაზე, რომელთა საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოში მოხდა ლ. თ-ზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. შესაბამისად, მესამე პირის მოთხოვნა სადავო საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე, კერძოდ, შპს „...ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება დ. ბ-ესა (იგივე ლ. თ-ი) და შპს „...ას“ შორის, იმთავითვე ექცევა იმ სამართლებრივ სივრცეში, რაც დაკავშირებულია გამოძიებით დასადგენ გარემოებასთან და მის შედეგებთან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საკონსტიტუციო სასამართლოს იმ განმარტებებზე, რომელიც მან უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შემძენის გამომრიცხავ გარემოებებზე გააკეთა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილებით (საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენ-

ტის წინააღმდეგ“) განიმარტა, რომ „გონივრული ბალანსის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობებში, როდესაც მყიდველი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას მოჰყვეს“.

... „აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობა მიუთითებს, რომ სადავო ქონების რეალურმა მესაკუთრემ მიიღო სათანადო ზომები საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის აღმოსაფხვრელად. ამავე დროს, სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედების შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი. ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჯარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის შემთხვევაში შესაძლებელია, სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა საჯარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი. ხოლო ის, რაც ცნობილია საჯარო რეესტრისათვის, შესაძლებელია მან მარტივად მიაწოდოს მყიდველს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მსგავსი ინფორმაციის ასახვით ან სხვა მეთოდით“. ... „სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ამავე დროს სადავო ნორმებით განსაზღვრული შემთხვევების მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესო შესაძლებლობას. იგი ახალისებს ურთიერთობის ორივე მხარეს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ საკუთრების განკარგვის შესაძლებლობა...“

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას მასზედ, რომ თავისთავად გამოძიების არსებობა დოკუმენტების სიყალბის ფაქტზე (რაც გულისხმობს კანონით გათვალისწინებული მიზნის უკვე არსებობას), შესაბამისად, 2015 წლის 28 ნოემბერს პროკურატურის მიერ საჯარო რეესტრის ინფორმირება მიმდინარე გამოძიების შესახებ, თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 დეკემბრის წერილით საგამოძიებო ორგანოს ინფორმირება, რომ ლ. თის მიერ არ წარდგენილა მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი და ამ დოკუმენტის ასლის გადაგზავნა, მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 18 მარტის მიმართვა ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკუ-

რატურისადმი გამოძიების შედეგების შესახებ ინფორმაციის მიღებისათვის, ცხადყოფს იმ ფაქტს, რომ სახეზეა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილებით მართებულად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ პროკურატურაში გაგზავნილ №66222 წერილზე პასუხის დაბრუნებამდე.

მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედების უკანონობა არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებაში, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეუჩერებლობაში და შესაბამისი ორგანოების შეუტყობინებლობაში გამოიხატებოდა. განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახური სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას მოქმედებდა კანონით დადგენილ ფარგლებში და მისთვის განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების შესაბამისად.

რაც შეეხება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილების კანონიერებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინებაზე (საქმე №12/791-16), რომლითაც თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., მისამართი თბილისი, ... ..“. 2016 წლის 21 მარტს ხსენებული სასამართლო აქტი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-6 განყოფილების განცხადება დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ...) ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლში მოცემულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრის დეფინიცია, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკ-

რძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) მიხედვით კი, თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, ხოლო მისი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღებამდე ასევე მოთხოვნილია რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადანყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადანყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ყადაღის რეგისტრაციის უკანონობასთან დაკავშირებით იმ არგუმენტით, რომ მათ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე ადრე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა უგულვებელყო კანონის მოთხოვნა და უკანონოდ დაარეგისტრირა ყადაღა.

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, შპს „...ას“ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია 2016 წლის 14 მარტს – დ. ბ-ის წარმომადგენელსა და შპს „...ას“ შორის უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისში, ... „...“, ს.კ. ...) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იმავე დღეს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია მოთხოვნილია 2016 წლის 21 მარტს – თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის 2016 წლის 18 მარტის განჩინების (რომლითაც თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ზონა თბილისი 01, სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., მისამართი თბილისი, ... „...“) საფუძველზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით, მითითებული ნორმით განსაზღვრული რიგითობის შესაბამისად, მართებულად მიიღო გადანყვეტილება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. განსახილველ შემთხვევაში კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადანყვეტილების საფუძველია სასამართლოს განჩინება, რო-

მელიც სავალდებულოდ შესასრულებელია, რის გამოც ასევე კანონიერია სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილება ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს, კერძოდ, მითითებული ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადანყვეტილებას 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; ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 24 მარტის №... გადანყვეტილებით, სწორედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ეთქვა უარი შპს „...ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა.

ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედებათა კანონიერებას, რომელმაც კანონის მოთხოვნათა დაცვით ჯერ მართებულად შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „...ას“ მოთხოვნასთან დაკავშირებით, ხოლო შემდგომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით მიიღო გადანყვეტილებები ყადაღის რეგისტრაციის, ასევე შპს „...ას“ მოთხოვნის რეგისტრაციაზე უარის თქმისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო კასატორს – ქალაქ თბილისის პროკურატურას ხაზგასმით მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გადანყვეტილების მიღებისას წაყენება საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულება.



ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაიცვას საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი, საგამოძიებო მოქმედებები (რის საფუძველზეც შეჩერებულია სადავო რეგისტრაცია) უნდა აწარმოოს გონივრულ ვადაში და გამოძიების უსაფუძვლო გაჭიანურებით არ უნდა შელახოს კერძო პირთა ინტერესები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დარღვევა, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი 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.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ას“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო 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. ქალაქ თბილისის პროკურატურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „...ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

## ბანჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-718-710(კ-15)

22 ნოემბერი, 2018 წ. ქ. თბილისი

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ბ-მა 27.06.14წ. სარჩელით მიმართა სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის, ა. ი-ის, გ. ტ-ის, მ. მ-ის და ვ. ნ-ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფ. ... მდებარე მინის ნაკვეთზე მ. მ-ის, გ. ტ-ისა და ვ. ნ-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 27.12.2008წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფ. ... მდებარე მინის ნაკვეთზე ა. ი-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 16.01.2009წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.05.14 წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მისი საკუთრების რეგისტრაცია ძალაშია და მოქმედებს, მიუხედავად ამისა მის მინის ნაკვეთს უკანონოდ ფლობენ მოპასუხე ფიზიკური პირები. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოქმედი კანონმდებლობის დაცვის შემთხვევაში სადავო რეგისტრაციები არ განხორციელდებოდა, სადავო აქტები სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 22.10.14წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატი-

ზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 12.06.2007 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №... ოქმით გ. ბ-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც ხსენებული ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ. ბ-ის სახელზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 22.08.2007 წ.). საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 22.10.2008 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №... ოქმით ა. ი-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე 315 ჰა ფართის უძრავი ქონება – საძოვარი (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც ხსენებული ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ა. ი-ის სახელზე (გაცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 13.01.2009 წ.). ნოტარიუსს გ. ლ-ის მიერ 22.04.2014 წ. გაცემული სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე 10.10.2013 წ. გარდაცვლილი ა. ი-ის სამკვიდრო მიიღეს მისმა კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა – შვილმა, ა. ი-მა (დაბ...წ), შვილიშვილებმა – ა. ი-მა (დაბ...წ) და ე. ი-მა, თითოეულმა სამკვიდრო ქონების 1/2 წილი. შესაბამისად, დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. №...) მესაკუთრეებად აღირიცხნენ ა. ი-ი (დაბ...წ), ა. ი-ი (დაბ...წ) და ე. ი-ი თითოეული 1/2-1/2 წილზე, ხოლო შემდეგ მიწის ნაკვეთები დაიყო და ა. ი-ზე (პ.ნ....) აღირიცხა 573459.00 კვ.მ ფართობის და 1001687.00 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთები (ს.კ. №... და №...), ხოლო ა. ი-ზე (პ.ნ. ...) და ე. ი-ზე (პ.ნ. ...) თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა 1574394.00 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი ს.კ. №...). საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 20.12.2007 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №... ოქმით მ. მ-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელი ... მდებარე 251 ჰა უძრავი ქონება – საძოვარი (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც ხსენებული ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. მ-ის სახელზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 25.12.2007 წ.). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 27.11.2008 წ. №... გადაწყვეტილებით, 25.11.2008 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება (ს. კ. №...), თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. მ-ის, გ. ტ-ის და ვ. ნ-ის სახელზე, თითოეულზე 1/3 წილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს

სარეგისტრაციო სამსახურის 18.11.2010 წ. №... და 21.12.2010 წ. №... გადაწყვეტილებებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ. ბ-ის განცხადებით მოთხოვილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, რადგან წარმოდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მისი ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მინის ნაკვეთების (ს.კ.... და ...) საზღვრებში, ხოლო ამავე სარეგისტრაციო სამსახურის 24.01.2011 წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რაც გასაჩივრდა გ. ბ-ის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.05.2014 წ. №... გადაწყვეტილებით გ. ბ-ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, 26-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მოპასუხეებზე განხორციელებული რეგისტრაციების არც ერთი საფუძველი, სადავო რეგისტრაციების უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ გასაჩივრებულა და ისინი ძალაშია. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებების ანალიზის დროს ვერ დადასტურდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები, მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა მტკიცებულებები და ვერ დაასაბუთა საჯარო რეესტრში განხორციელებული სადავო რეგისტრაციების კანონშეუსაბამობა.

სზაკ-ის მე-5, 96-ე მუხლების საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო დაეყრდნო რა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიიჩნია, რომ მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არა აქვს სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის სრული დაცვით და სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან.

სილნადის რაიონული სასამართლოს 22.10.14წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 17.04.15წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა გ. ბ-ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ 2007 წლიდან თავის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთს იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდა 1997 წლიდან. მიუხედავად ამისა მოპასუხე ფიზიკურმა პირებმა ბოროტად გამოიყენეს მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზების ახალი სისტემის შემოღება და მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საზღვრები გადმოწიეს მისი ნაკვეთის მხარეს. სარეგისტრაციო სამსახურში მოპასუხეების მიერ ელექტრონული ფორმით წარდგენილ საკადასტრო ნახაზებს დაუსაბუთებლად მიენიჭა უპირატესობა, რითაც უგულვებლყოფილ იქნა კასატორის საკუთრების უფლება, რომლის დამდგენი დოკუმენტი და საჯარო რეესტრში აღრიცხვა დაპირისპირებულ რეგისტრაციებს შორის ქრონოლოგიურად უფრო ადრე განხორციელდა. კასატორის მოსაზრებით ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დაუსაბუთებლად არ გაითვალისწინეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა მსგავს დავებთან მიმართებით (საქმე №367-363(კ-12)). 2010 წლამდე ნაკვეთები საკუთრების წარმომშობი ოქმების შესაბამისად იყო განლაგებული, დადგენილი იყო ნაკვეთთა გამმიჯნავი საზღვრები, რის გამოც დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელებამდე არ ხდებოდა გადაფარვა და არ არსებობდა ოქმების გასაჩივრების საფუძველი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.04.2015წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 12.06.2007 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1362 ოქმით გ. ბ-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც საჯარო

რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ. ბ-ის სახელზე (გაცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 22.08.2007 წ.). საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 22.10.2008 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1225 ოქმით ა. ი-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე 315 ჰა ფართის უძრავი ქონება – საძოვარი (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ა. ი-ის სახელზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 13.01.2009 წ.). ა. ი-ის გარდაცვალების შემდგომ მისი სამკვიდრო მიიღეს მისმა კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა და საჯარო რეესტრში აღირიცხნენ სათანადო წილების მესაკუთრეებად, ხოლო მოგვიანებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაიყო და ა. ი-ის მემკვიდრეებზე აღირიცხა 3 საკადასტრო ერთეული მიწის ნაკვეთი: ..., №..., №... . საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 20.12.2007 წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №3083 ოქმით მ. მ-მა შეიძინა დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე 251 ჰა უძრავი ქონება – საძოვარი (სარეგისტრაციო ნომ. ...), რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. მ-ის სახელზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 25.12.2007 წ.). 25.11.2008 წ. აღნიშნული ქონება გასხვისდა და თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. მ-ის, გ. ტ-ის და ვ. ნ-ის სახელზე. გ. ბ-მა 2010 წ. მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის მიზნით, რაც ვერ განხორციელდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან (ს.კ..., ს.კ....) დაფიქსირებული ზედდების გამო.

განხორციელებულ რეგისტრაციათაგან გ. ბ-მა სარჩელით მოითხოვა მხოლოდ №... მიწის ნაკვეთზე მ. მ-ის, გ. ტ-ისა და ვ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 27.12.2008წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სოფ. ... მდებარე №.... მიწის ნაკვეთზე ა. ი-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 16.01.2009წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ გ. ბ-ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ არ გასაჩივრებულა სადავო რეგისტრაციების საფუძველები, უფლებადამდგენი დოკუმენტები ძალაშია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათის მიუხედავად, სარჩელის უფლება დისპოზიციურია, სასამართლო შებოჭილია მოსარჩელის

მოთხოვნის ფარგლებით. მოთხოვნის (სარჩელის საგნის) შეცვლის ან მისი გადიდების უფლება აქვს მხოლოდ მოსარჩელეს (სსკ-ის 83.2 მუხ.), სასამართლოს არ აქვს უფლება მიაკუთნოს მოსარჩელეს იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა, საქმის მასალებით კიდევ რომ დასტურდებოდეს უფრო მეტის მოთხოვნის საფუძველი (სსკ-ის 258-ე მუხ.). ამასთანავე, სსკ-ის 28<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მართალია, მოსარჩელე თავად ირჩევს სარჩელის სახეს, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის მისაღწევად, აგრეთვე განსაზღვრავს დავის საგანს, სარჩელის შინაარსს, მოცულობას და სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ აღნიშნული არ გამორიცხავს სასამართლოს ვალდებულებას დაადგინოს სარჩელის აღძვრის მიზანი და დაეხმაროს მოსარჩელეს მიზნის შესაბამისად მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სურს თავის საკუთრებაში დაუზუსტებელი რეგისტრაციით რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება და ახალ კოორდინატთა სისტემაში აღრიცხვა, რასაც ვერ ახორციელებს მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებთან ზედღების გამო. მოცემულ შემთხვევაში დავის გადაწყვეტა საჭიროებს იმის გარკვევას თუ რას ხდის სადავოდ მოსარჩელე: მოპასუხეთათვის ოქმების საფუძველზე მიწების გადაცემას და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას თუ მოპასუხეთა საკუთრებაში კანონიერად გადაცემული მიწის ნაკვეთების მდებარეობას. უკეთეს მოსარჩელე სადავოდ ხდის საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერებას და თვლის, რომ მოპასუხეებისათვის საკუთრების გადაცემის საფუძველები საერთოდ არ არსებობდა, მაშინ სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ გასაჩივრებას საჭიროებდა სადავო რეგისტრაციების წინმსწრები რეგისტრაციები და უფლების დამდგენი დოკუმენტები მართებულია, ხოლო თუ მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საკუთრება მართლზომიერად წარმოიშვა, თუმცა საკუთრების დამდგენი დოკუმენტებით მოპასუხეებს გადაეცათ სხვა ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, ასეთ შემთხვევაში დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მოსაზრება უფლებადადგენი დოკუმენტების გასაჩივრების საჭიროების შესახებ. საკასაციო საჩივარში გ. ბ-ი აღნიშნავს, რომ დაზუსტებულ რეგისტრაციამდე მხარეების ნაკვეთები საკუთრების წარმოშობი ოქმების შესაბამისად იყო განლაგებული, მოპასუხეებს უფლებადადგენი დოკუმენტებით გ. ბ-ის ფართზე საკუთრება არ გადასცემიათ, ამდენად, კასატორი თვლის, რომ მისი უფლება შეილახა რე-

გისტრაციათა დაზუსტების შემდეგ. სარჩელზე წარდგენილი მოპასუხეების – ვ. ნ-ის, გ. ტ-ის, გ. მ-ის შესაგებებლებში, აგრეთვე მათ მიერ სააპელაციო საჩივარზე წარდგენილ შესაგებებლებში აღინიშნა, რომ დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის ... გადანყვეტილება არაა გამოტანილი მოსარჩელე გ. ბ-ის კუთვნილ მიწაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პირის მიერ გასაჩივრებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს (სას.კ-ის 22-ე მუხ.), შეცილებითი სარჩელის მიზანი შემზღვეველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებაა. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის მოპასუხისათვის უფლებადამდგენი დოკუმენტების გაუსაჩივრებლობა, უკეთუ ამ დოკუმენტებს პირისათვის უშუალო ზიანი არ მიუყენებია. სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია სადავო რეგისტრაციების უფლებადამდგენი დოკუმენტების შინაარსზე, არ დაუსაბუთებია საკუთრების წარმომშობი ოქმებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების შედეგად გ. ბ-ის კანონით დაცული ინტერესისათვის ზიანის მიყენება. საქმეში დაცულია სადავო რეგისტრაციების უფლებადამდგენი დოკუმენტები: კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები და ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა არც ერთ მათგანში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ის კოორდინატები, რომლის ფარგლებში ნაკვეთების რეგისტრაცია-საც მოსარჩელე არამართლზომიერად მიიჩნევს. სამხარეო სამმართველოს ოქმებში მითითებულია პრივატიზებული ნაკვეთების განსხვავებული სარეგისტრაციო ნუმერაცია, კერძოდ, გ. ბ-ის სახელზე გაცემული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ 12.06.2007წ. №1362 ოქმში მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერია №..., ა. ი-ზე გაცემულ 22.10.08წ. №1225 ოქმში მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერია ..., მ. მ-ზე გაცემული 20.12.2007წ. №... ოქმში ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომრად მითითებულია ... . ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ არ არის გასაჩივრებული უფლებადამდგენი დოკუმენტები, აღნიშნული დოკუმენტების და მათი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესზე გავლენის შესწავლის გარეშე, მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას, მით უფრო, რომ თავის მხრივ არც გ. ბ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის უფლებადამდგენი დოკუმენტი (მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 12.06.2007წ. №...



ოქმი) გაუხდია ვინმეს სადავოდ და ძალაშია. არ გაუქმებულა აგრეთვე გ. ბ-ის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს, განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაციით გ. ბ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი არ გაუქმებულა, რადგან ობიექტზე ჩანაწერი არსებობს სხვადასხვა საკადასტრო კოდით. ამდენად, სახეზეა ერთსა და იმავე ფართზე ჩანაწერთა კონკურენცია, რა დროსაც უპირატესობა ენიჭება ქრონოლოგიურად უფრო ადრე განხორციელებულ ჩანაწერს (სუს №ბს-1563-1092(2კ-09)).

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გადაფარვაში მყოფი მიწის ნაკვეთები შექმნილია პრივატიზების წესით, პირდაპირი მიყიდვის შედეგად, ნაკვეთების პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე. განსახილველ დავაში გადაფარვაში მყოფი მიწის ნაკვეთები საძოვრებია, ხსენებული კანონი ითვალისწინებდა იმ საძოვრების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას, რომლებიც დადგენილი წესით ამ კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფოს მიერ იჯარით იყო გაცემული (მე-3 მუხ. „თ“ ქვ.პ., 5.4 მუხ.). „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი ითვალისწინებდა იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს (მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს) მიერ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი ოქმის შედგენას, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა. ამდენად, მხარეები ნაკვეთების პრივატიზებამდე წლების განმავლობაში იჯარის საფუძველზე ფლობდნენ მიწის ნაკვეთებს, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი ოქმებით დასტურდება, რომ გ. ბ-თან დადებული იყო №..., ა. ი-თან №..., მ. მ-თან №... საიჯარო ხელშეკრულებები, არ დასტურდება მათ შორის საჯარო რეესტრში სადავოდ გამხდარ რეგისტრაციებამდე ტერიტორიული დავის არსებობა. ამასთანავე კანონი ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განხორციელებას იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე (9.3 მუხ.). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია უფლებადამდგენი დოკუმენტები, არ ადასტურებს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას

და არ ქმნიდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემთან იდენტურობა. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს მოპასუხეების სახელზე ნაკვეთების ახალ კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნეკვეთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემთან თუ საღრიცხო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, ზუსტი გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოემოხება იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (სუს №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება).

ამდენად, სააპელაციო პალატამ არ გაარკვია სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველები, არ იმსჯელა მარეგისტრირებული ორგანოს ვალდებულებებზე, რის გამოც სადავო საკითხისადმი ფორმალური მიდგომით, საქმეზე მიღებულ იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გ. ბ-მა შეიძინა 100

ჰა მიწის ნაკვეთი, ა. ი-მა 315 ჰა, ხოლო მ. მ-მა 251 ჰა მიწის ნაკვეთი. გ. ბ-ის ნაკვეთთან დაკავშირებით საქმეზე არ არის დადგენილი ადგილი აქვს მოსარჩელეზე რიცხული ნაკვეთის სრულ თუ ნაწილობრივ გადაფარვას, არ არის გამოკვლეული თუ კონკრეტულად რამდენია ნაკვეთის გადაფარვა თითოეული მოპასუხის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთებთან. საქმის მხარეებზე საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთების ოდენობის გათვალისწინებით, ცხადია, რომ გ. ბ-ზე რიცხულ მიწის ნაკვეთს არ ექნება გადაფარვა ყველა მოპასუხესთან. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს ეხება, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (სკ-ის 185-ე მუხ.). ამასთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ დავა ეხება არა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, არამედ საძოვრების სივრცობრივ განლაგებას, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში იმის მითითება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გასაჩივრებულა, არ ადასტურებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კანონიერებას.

მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მიწა საკუთრებაში შეიძლება იყოს, როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი მონაცემებით. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ გ. ბ-ის საკუთრების უფლება დედოფლისწყაროს რაიონში, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2007 წლიდან საჯარო რეესტრშია აღრიცხული, ამასთანავე, რეგისტრაცია სადავოდ არ გამხდარა და ძალაშია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტობრივად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას რეალურ უფლებებზე მდგომარეობასთან, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტილი გ. ბ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური სა-

კითხია და მას არ უნდა ეწირობოდა რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება არ უნდა იწვევდეს ფორმალური პროცედურების შესრულების შედეგად მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმებას, თუმცა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობა არ გამოიციხავს ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების (საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 მუხ.) და ამის შედეგად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ოდენობის შემცირების და არა სრულად გაუქმების შესაძლებლობას. ამდენად, სააპელაციო პალატას, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა უზრუნველყო არა მარტო დაზუსტებული, არამედ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირების ინტერესთა დაცვა, წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი შეფასება და სასამართლო გადაწყვეტილებით დამდგარი სამართლებრივი შედეგის სათანადო დასაბუთება.

მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში გ. ბ-ის სახელზე დარეგისტრირდა მის მიერ ნაკვეთის შეძენასთან დაკავშირებით შედგენილ №1362 ოქმის მითითებული სარეგისტრაციო ნომრის მიხედვით, კერძოდ ოქმის მსგავსად საჯარო რეესტრში ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი – 1000000 კვ.მ. გ. ბ-ის სახელზე დარეგისტრირდა შემდეგი საკადასტრო კოდით: ზონა – ..., სექტორი ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ... ა. ი-ზე და მ. მ-ზე პრივატიზებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა იმ საკადასტრო კოდის მიხედვით, რომლებიც მითითებული იყო მათზე გაცემულ №... და №... ოქმებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებული ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. შესაბამისად, მარეგულირებელი ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებული იყო გადაემოწმებინა სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო ავეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. აღნიშნულს დამატებით ადასტურებს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონი, რომლის თანახმად სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტე-

ბული 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. აღნიშნული კანონი ითვალისწინებს სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთის კორექტირების, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების შეცვლისა და თავისუფალი სივრცის გამოძენის შესაძლებლობას (მე-6 მუხ.), ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის მიზნით მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლისაგან დამატებითი ინფორმაციის მიღებას (14.1 მუხ.), ნაკვეთის საზღვრებზე დავის შემთხვევაში ერთ საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრირებას და შემდგომში მისი დაყოფის შესაძლებლობას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. მ-მა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით შეიძინა 251 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საძოვარი 7530 ლარად. 20.12.2007წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამატატურებელი ოქმი №3038, რომლის საფუძველზე მ. მ-ი დარეგისტრირდა 251 ჰა საძოვრის მესაკუთრედ, მისამართი: დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფ. ..., „...“ და მეცხოველეობის ფერმის შენობის მესაკუთრედ. 28.11.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. მ-მა მიყიდა ვ. ნ-ს და გ. ტ-ს, თითოეულს 251 ჰა საძოვრის და მეცხოველეობის ფერმის 1/3 ნაწილი. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 27.11.2008წ. №... გადაწყვეტილებით აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე თანასაკუთრების უფლება თანაბარწილად დარეგისტრირდა მ. მ-ის, ვ. ნ-ისა და გ. ტ-ის თანასაკუთრებაში. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მანამდე ნაკვეთი იმყოფებოდა მ. მ-ის საკუთრებაში. მოსარჩელეს გასაჩივრებული აქვს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც ნაკვეთი ხსენებული სამი პირის წილობრივ საკუთრებაში აღირიცხა, ამ რეგისტრაციის გაუქმება არ გამოიწვევს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის აღდგენას, ვინაიდან სადავო რეგისტრაციაზე არსებული რეგისტრაციის თანახმად ნაკვეთი მ.მ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. ვინაიდან ბოლო რეგისტრაციის გასაჩივრებით მოსარჩელე მიზნად ისახავდა ნაკვეთზე თავისი რეგისტრაციის აღდგენას, ცხადია, რომ მოთხოვნა მოიცავდა მ. მ-ის სახელზე თავდაპირველი რეგისტრაციის გაუქმებასაც. შესაბამისად მოთხოვნის

აღნიშნული ნაწილი საჭიროებს დაზუსტებას, სარჩელის მიზნის გათვალისწინებით აღნიშნული იქნება სახელდობრ მოთხოვნის დაზუსტება და არა დავის საგნის გაზრდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ ა. ი-ის მემკვიდრეებზე რეგისტრაციების არ გასაჩივრება არ გამორიცხავს მანამდე არსებული რეგისტრაციის მართლზომიერებაზე მსჯელობის შესაძლებლობას, ანგარდაცვლილი ა. ი-ის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა გამოიწვევს სადავო ნაკვეთის ნაწილში შემდეგი რეგისტრაციების გაუქმების მოთხოვნის დასმის საკითხის დაყენების შესაძლებლობას. მამკვიდრებლის სახელზე რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნა ეხება სამკვიდრო ქონების შემადგენლობას, სამკვიდროს მიღებით მემკვიდრე ხდება მამკვიდრებლის უფლება-მოვალეობების მატარებელი, მემკვიდრე არის მამკვიდრებლის უნივერსალური უფლებამონაცვლე, მოთხოვნის დაკმაყოფილება ზეგავლენას იქონიებს სამკვიდრო მასაზე, მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის ოდენობაზე. შესაბამისად, სასკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე, სასამართლოს უნდა ემსჯელა ყველა იმ მემკვიდრის საქმეში მესამე პირად ჩაბმაზე, რომლებმაც მემკვიდრეობით მიიღეს სადავო ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის წარმომადგენელი მოითხოვდა არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსგან, არამედ დედოფლისწყაროს რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსისგან მის მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილებების გაუქმებას, გაუქმების სამართლებრივ საფუძველად უთითებდა სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლს, რომელიც ითვალისწინებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას მისი გამომცემი ორგანოს მიერ. ამდენად, მოსარჩელის წარმომადგენლის მიმართვის შინაარსისა და მიმართვის ადრესატის მიხედვით რეაგირება უნდა მოეხდინა ტერიტორიულ ორგანოს – დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს და არა სააგენტოს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საპეალაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ ნაწინააღმდეგობებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თა-

ვის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 390-ე, 412-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 17.04.2015წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

## გადაწყვეტილება საქართველოს სასხელით

№ბს-905(კ-18)

17 იანვარი, 2019 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:

2016 წლის 4 თებერვალს მ. ხ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნაწილზე დარეგისტრირებულია მისი საკუთრების უფლება. გასაჩივრებული დოკუმენტებით, ქ. კ-ის და თ. ლ-ის, შემდეგ კი დ. ხ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მოსაზღვრე, ...ის ქ. №11, 13-ში მდებარე, ზედმეტი ფართის მიწის ნაკვეთზე, რითიც მიითვისეს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და დ. ხ-ის ნაკვეთთან ზედღების გამო, მოპასუხემ უარი უთხრა წარდგენილი კონფიგურაციის მიხედვით რეგისტრაციაზე. მოსარჩელის განმარტებით, არასწორი რეგისტრაციის მიზეზით, ...ის ქუჩიდან 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში არსებული 5,3 მ. სიგანის გასასვლელიდან მას დარჩა 1 მეტრზე ნაკლები.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 4 იანვრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილების, №... მიწის ნაკვეთზე ქ. კ-ის სა-



კუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის, ამავე უძრავ ნივთზე დ. ხ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 31 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტისა და №... მიწის ნაკვეთზე დ. ხ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 იანვრის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 14 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ქ. კ-ე და დ. ხ-ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 აპრილის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 დეკემბრის, 2016 წლის 4 იანვრისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

2016 წლის 13 ივნისს მ. ხ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 29 მარტს გაცემული №... სააღრიცხვო ბარათის არარად აღიარება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 7 ივლისის განჩინებით მ. ხ-ის სარჩელი მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარებისა და ბათილად ცნობის თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 ივლისის სხდომაზე გაერთიანდა მითითებული ადმინისტრაციული საქმეები და დადგინდა მათი ერთ წარმოებად განხილვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 აგვისტოს გან-

ჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. შ-ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით მოპასუხის წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; საქმეზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, შეწყდა საქმის წარმოება.

2016 წლის 17 ოქტომბერს მ. ხ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) თ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება თ. ლ-ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით მ. ხ-ის სარჩელები მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე გაერთიანდა და დადგინდა მათი ერთ წარმოებად განხილვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №... თ. ლ-ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის ჩანაწერი და ამავე უძრავ ნივთზე ქ. კ-ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, უძრავ ნივთზე თ. ლ-ისა და ქ. კ-ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტების გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქ. №11-ში მდებარე

საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის ფართი არის 221 კვ.მ. მოსაზღვრე, ...ის ქ. №3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა – 310 კვ.მ. ...ის ქ. №11-ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეები არიან დ. ხ-ე და თ. ლ-ე, ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ნივთისა – მ. ხ-ი და ჯ. ტ-ე.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ...ის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ნივთი წარმოდგენილ დოკუმენტებში აღნიშნულია რამდენიმე სხვადასხვა ნომრით. ყველა მათგანი არის მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარეობს მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც სადავო აქტები შეეხება.

დ. ხ-ის და თ. ლ-ის უფლებები უძრავ ნივთზე დარეგისტრირებულია შემდეგი საფუძველებით: ა) 1972 წლის 27 აპრილს, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი იყიდა ქ. კ-ემ. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი განლაგებულია საერთო სარგებლობის 148 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საზღვართა შორის – აღმოსავლეთით – ...ის ქუჩა, დასავლეთით – დ.ი, ჩრდილოეთით – ...ის ქუჩა, სამხრეთით – ლ-ე. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, 2005 წლის 29 მარტს, უძრავ ნივთზე საკანონო კოდით №... დარეგისტრირდა ქ. კ-ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლება ამ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერში, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ. მეტრისაგან განსხვავებით, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად აღნიშნულია 223 კვ.მ.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2005 წლის 1 აპრილს, ქ. კ-ემ დ. ხ-ეს მიჰყიდა იგივე უძრავი ნივთი. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის საგანი განთავსებულია საერთო სარგებლობის 223 კვ.მ. მიწის ფართობზე. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთი აღირიცხა დ. ხ-ის საკუთრებად. უფლების რეგისტრაციის თარიღად, შეცდომით, აღნიშნულია ხელშეკრულების დადების წინა დღე – 2005 წლის 31 მარტი.

საქმის მასალებით, კერძოდ, 1940 წლის ჩანაწერებით დადგენილია, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქ. №33-ში მდებარე, უძრავი ნივთი, თანაბრად ეკუთვნოდათ მ. და ა. ლ-ეებს. ტექტიურის 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. ფართობზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ლ-ის კუთვნილი ქონების მესაკუთრე გახდა ვ. ლ-ე, რომლის მემკვიდრეობაც თ. ლ-ემ მიიღო. სამკვიდრო მონაწილეობაში აღნიშნულია, რომ სამკვიდრო ქონება განლაგებულია 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე; ამ სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა თ. ლ-ის საკუთრების უფლება. 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაცი-

ციო დოკუმენტში, სამკვიდრო მონუმობაში აღნიშნული 864 კვ.მეტრის ნაცვლად, საერთო საკუთრების მიწის ფართად მითითებულია 223 კვ.მ.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მ. ხ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა შემდეგი საფუძველებით: ქ. ხაშურში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომელიც განლაგებული იყო 365 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, 1989 წელს, მემკვიდრეობით მიიღო ნ. ლ-მა, რომელიც, მან, თავის მხრივ, მ. ხ-ს უანდერძა. 1997 წელს გაცემულ ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონუმობაში აღნიშნულია, რომ საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ჯ. ტ-ემ, 1987 წელს, იყიდა იმავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია 310 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროში, 1975 წელს, 1972 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე (რომლის თანახმად ქ. კ-ემ იყიდა უძრავი ნივთი), ქ. კ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 222 კვ.მ. ფართზე განლაგებული ქონების ნაწილზე.

2012 წელს, მ. ხ-მა დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე იმ ფართზე, რაც ზედდებაში არ მოდიოდა დ. ხ-ის მიწის ნაკვეთთან. 2015 წლის 25 ნოემბერს, მან კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება – მიწის ნაკვეთის იმ კონფიგურაციით დარეგისტრირება, როგორც არსებობდა მის მიერ მემკვიდრეობის მიღებისას, რაზეც უარი მიიღო იმ მიზეზით, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა დ. ხ-ის ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა დ. ხ-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები ქ. კ-ის, თ. ლ-ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ, არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებობდა ნაკვეთებთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. კ-ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტით, მასში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქ. კ-ემ

ზ. ი-ისაგან იყიდა 148 კვ.მ. ფართზე განლაგებული უძრავი ქონება. სარეგისტრაციო დოკუმენტში კი ნაცვლად ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ.მეტრისა, ჩაინერა 223 კვ.მ. ასევე, 1940 წლის ჩანაწერებით, იმავე მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთი ეკუთვნოდათ მ. და ა. ლ-ებს. ტექ. ბიუროს 1963 წლის ცნობის თანახმად, უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. მიწის ფართზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მ. ლ-ის შემდეგ, ქონების ნაწილის მესაკუთრე გახდა ვ. ლ-ე და მისი მემკვიდრეობა მიიღო თ. ლ-ემ. სარეგისტრაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ თ. ლ-ის ქონება განლაგებულია 223 კვ.მ. ფართზე, რაც არ შეესაბამებოდა არც 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულ 148 კვ.მეტრს, არც – სამკვიდრო მონმობაში აღნიშნულ 864 კვ. მეტრს, ისევე, როგორც ქ. კ-ის ქონების სარეგისტრაციო მონმობაში აღნიშნული 223 კვ.მ არ შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ 148 კვ. მეტრს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. კ-ისა და თ. ლ-ის უფლებების რეგისტრაციამდე უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები – გაერკვია, რის საფუძველზე ჩაინერა ამ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში უფრო მეტი ფართის მიწის ნაკვეთი ამ ჩანაწერების საფუძველად აღნიშნულ დოკუმენტებთან შედარებით, ასევე, რა საფუძველზე იყო ტექ.აღრიცხვის ბარათში სადავო მიწის ნაკვეთის ფართი – 864 კვ.მ. შეცვლილი 222 კვ. მეტრით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც უძ-

რაც ნივთზე საკადასტრო კოდით №... დარეგისტრირდა ქ. კ-ის საკუთრების უფლება და 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც, ამავე ნივთზე, თ. ლ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო დ. ხ-ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ დოკუმენტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, რადგან მან სადავო ქონებაზე უფლება დაირეგისტრირა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რომელიც სადავო არ არის) – ქ. კ-ისაგან უძრავი ნივთის ყიდვისას, უკვე არსებობდა მიწის ნაკვეთზე სადავო რეგისტრაცია.

ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ახალი აქტების გამოცემის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება, ჩაერთო ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მიეცა მათთვის აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილებები უძრავ ნივთზე ქ. კ-ის და თ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა, თ. ლ-ემ და ქ. კ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ხ-მა, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის საოქმო განჩინებით მესამე პირების – ქ. კ-ისა და დ. ხ-ის წარმომადგენლის – ზ. ბ-ის შუამდგომლობა წარდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) დართვის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით აპელანტების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის, ქ. კ-ისა და თ. ლ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; მ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფი-

ლების ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა 33-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ. ი-ისაგან შეიძინა ქ. კ-ემ (უძრავი ქონების მახასიათებლები: აღმოსავლეთით – ...ის ქუჩა, დასავლეთით – ლ-ი, ჩრდილოეთით – ...ის ქუჩა – , სამხრეთით – ლ-ე).

1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მონუმობის მიხედვით, გარდაცვლილი ვ. ლ-ის ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი, თ. ლ-ე. სამკვიდრო ქონებად მონუმობაში მითითებულია ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №13-ში მდებარე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 2/6, სასარგებლო ფართით 105.8 კვ.მ., განლაგებული 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხაშურის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 წილი აღრიცხულია თ. ლ-ის სახელზე, ხოლო 4/6 წილი – ქ. კ-ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრო მონუმობა, 1999 წლის 2 ივნისს გაცემული მიშენების გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მონუმობა). ამავე თარიღით საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრეა თ. ლ-ე, ხოლო 4/6 წილის – ქ. კ-ე.

2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. კ-ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2000 წლის 3 ივლისს გაცემული მშენებლობის გეგმა).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. კ-ემ დ. ხ-ეს მიჰყიდა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი. ხელშეკრულებაში მითითებულია ნასყიდობის საგნის შემდეგი მახასიათებლები: საერთო საკუთ-

რებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა.

საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა №11-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი აღირიცხა დ. ხ-ის საკუთრებად (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2006 წლის 19 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა №13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ. ლ-ე (ამონაწერის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მონაშობა).

2009 წლის 30 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაუზუსტებელი ფართობი – 223 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართი 134 კვ.მ., ს/კ №...), რეგისტრირებული იყო დ. ხ-ის (4/6 წილი) და თ. ლ-ის (2/6 წილი) თანაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 1999 წლის პირველი მარტის სამემკვიდრო მონაშობა; ხაშურის ტექ.აღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მონაშობა და ცნობა-დახასიათება).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება დ. ხ-ეს და თ. ლ-ეს შორის, შემდეგი პირობებით: თ. ლ-ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 2/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 74 კვ. მეტრს, ხოლო დ. ხ-ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 4/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 147 კვ. მეტრს.

2014 წლის 30 დეკემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 74 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, საერთო ფართობი 138,8 კვ.მ., ს/კ №...), რეგისტრირებულია თ. ლ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი



ლი დოკუმენტები – 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექსტური ცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

2014 წლის 23 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 147 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, საერთო ფართობი 207,14 კვ.მ., ს/კ №...) რეგისტრირებულია დ. ხ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 2013 წლის 4 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ჯ. ტ-ემ ქ. ღ-ისაგან შეიძინა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი (საცხოვრებელი ფართი – 70 კვ.მ., განლაგებული 310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე).

1989 წლის 23 ივნისს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, გარდაცვლილი გ. ღ-ის მემკვიდრემ – ნ. ღ-მა მემკვიდრეობით მიიღო ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი, განლაგებული 365 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ქონება ნ. ღ-მა 1990 წლის 3 აპრილს უანდერძა მ. ხ-ს, ამასთანავე, 1997 წელს გაიცა ანდერძის-მიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული, 2012 წლის 24 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 310 კვ.მ., ს/კ №...), ამავე თარიღით რეგისტრირებული იყო მ. ხ-ის (1/2 წილი) და ჯ. ტ-ის (1/2 წილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 1997 წლის 28 ოქტომბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2012 წლის 11 სექტემბერს მ. ხ-მა და ჯ. ტ-ემ განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს. განმცხადებლებმა წარდგინილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, მოითხოვეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ №...) გამიჯვნა ოთხ ნაწილად. განმცხადებელთა აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, დაყო-

ფის შედეგად, უძრავ ქონებას მიენიჭა 4 დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი და 2012 წლის 17 სექტემბერს გაიცა შესაბამისი ამონაწერები.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი, 2012 წლის 17 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 126 კვ.მ., ს/კ №...), 2012 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირდა მ. ხ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1997 წლის 28 ოქტომბერს დამოწმებული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა).

2015 წლის 25 ნოემბერს მ. ხ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა შედდება, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომებით ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ №...), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების განხორციელების დროს მოქმედებდა 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“,

რომელიც მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციაში გულისხმობდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ (მე-2 მუხ.). აღნიშნული კანონის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებული იყო, როგორც სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები ითვლებოდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძვლად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული მონაცემები დადგენილი წესით წარედგინებოდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს და მათ სისწორეზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრებოდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული 2004 წლის 28 ივნისის სააღრიცხვო ბარათით დგინდებოდა, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა №13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ. ლ-ე, ხოლო 4/6 წილის მესაკუთრედ – ქ. კ-ე. ამასთან, დადგენილი იყო, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს, ხაშურში, ...ის ქუჩის №13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 წილის თ. ლ-ის სახელზე აღრიცხვას საფუძვლად დაედო 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მონმობა, რომელიც ძალაშია.

საქმეში არსებული 2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ხაშურში, ...ის ქუჩის №11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ქ. კ-ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...). ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით ძალაშია 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მითითებულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ. ი-ისაგან შეიძინა ქ. კ-ემ. სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს ქ. კ-ის სახელზე 2005 წლის 29 მარტს განხორციელებულ სარეგისტრაციო ჩანაწერზე. საქმის მასალებით ასევე დადგენილი იყო, რომ ძალაშია 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. კ-ემ დ. ხ-ეს მიჰყიდა ხაშურში, ...ის ქუჩა №11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, შემდეგი მახასიათებლებით: საერთო საკუთრებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათით დ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა ეფუძნებოდა სწორედ აღნიშნულ, ძალაში არსებულ დოკუმენტს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით ასევე დადგენილი იყო, რომ მითითებული დროისათვის რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი მონაცემები (უძრავი ნივთის სიგრძე, სიგანე, კონფიგურაცია) დღეისათვის რეგისტრირებულ დაზუსტებულ მონაცემებთან შესაბამისობაში იყო.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში დაცული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მონაცემები ძალაში იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად, ამასთანავე, უდავო იყო, რომ 2004 წელს რეგისტრირებული სადავო უძრავი ნივთი შესაბამისობაში იყო ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში ჯერ კიდევ 1975 წელს რეგისტრირებულ მონაცემებთან. ამდენად, საფუძველს იყო მოკლებული მოსარჩელის მოსაზრება გასაჩივრებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციების უსწორობასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია აპელანტის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ რაიონულმა სასამართლომ არ შეაფასა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში

დაცული მონაცემები, რომლის თანახმად, ქ. კ-ისა და თ. ლ-ის სახელზე აღრიცხული სადავო უძრავი ნივთის ფართობი ჯერ კიდევ 1975 წლიდან იყო 223 კვ.მ. ამასთან, იმ პერიოდისათვის, საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელი ორგანო სწორედ ტექნიკური აღრიცხვის ბიურო იყო და სწორედ ამ მონაცემებზე დაყრდნობით განახორციელა შემდგომში საჯარო რეესტრმა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი სარეგისტრაციო ნომრით №... . ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული მასალები ადასტურებდა აპელანტის მსჯელობის სისწორეს იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში ქ. კ-ის საკუთრებად მითითებული უძრავი ნივთის ფართის შესაბამისობის საკითხი. საქმეში არსებული საარქივო მასალების მიხედვით, ქ. კ-ეს ეკუთვნოდა 222 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის 4/6 ნაწილი, რაც შეადგენს 148 კვ.მ. ფართს, ამასთან, 1972 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ ქ. კ-ეზე გასხვისებული უძრავი ქონების სამხრეთით მუზობელია ლ-ე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მართებული იყო აპელანტის მოსაზრება, რომ თუ 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთს ჩავთვლით ქ. კ-ის და თ. ლ-ის თანასაკუთრებად, გაუგებარია, რატომ იქნებოდა მითითებული ლ-ე სამხრეთით, დამოუკიდებელ მესაკუთრედ, მცდარია რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების ობიექტია.

სააპელაციო პალატამ საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენდა ხაშურში, ...ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული მონაცემებით მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა. ამასთან, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მიღებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტს (რომლითაც დ. ხ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება) და მის თანმდევ შედეგებს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, განსახილველ საქმეზე, დავის საგანს წარმოადგენდა მესამე პირებზე 2004 და 2005 წელს განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები, რომლებითაც არ ყოფილა დადგენილი უძრავი ნივთის დაზუსტებული საზღვრები. ამდენად, მართებული იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაც-

ციულ-სამართლებრივი აქტებით უტყუარად არ დგინდებოდა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვა (არ დგინდებოდა ნაკვეთებს შორის ზედდება), გაუგებარი იყო, როგორ ადგებოდა ამ აქტებით ზიანი მოსარჩელეს. ამასთან, უდავო იყო, რომ მ. ხ-ი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ითხოვდა იმაზე მეტ მინის ფართობზე, ვიდრე მის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ფიქსირდებოდა.

სააპელაციო პალატამ ასევე საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის სახელზე დღეის მდგომარეობით განხორციელებულ დაზუსტებულ რეგისტრაციას არანაირი შემხებლობა არ ჰქონდა თ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან. თ. ლ-ეს დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლება №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთზე, რომელზეც მოსარჩელის უძრავი ქონების გადაფარვა არ ფიქსირდებოდა.

სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია აპელანტის – საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს და არ გაითვალისწინა უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა ამ მუხლის განმარტებასთან დაკავშირებით (სუს 2014 წლის 25 მარტის №ბს-358-348(კ-13) გადაწყვეტილება), სასამართლომ ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლის გამოკვლევის ექსკლუზიური უფლება გააჩნია საჯარო რეესტრს და თავად სასამართლო ვერ გამოიკვლევდა საქმეზე წარმოდგენილ ყველა აუცილებელ დოკუმენტს (მათ შორის, სიტუაციურ ნახაზებს, რაც საქმის სრულად შესწავლისა და არსებითი გადაწყვეტილების მიღების საშუალებას იძლევა).

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული მუხლის გამოყენების შესაძლებლობა არსებობს მაშინ, როდესაც სასა-

მართლო წესით ვერ ხერხდება საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა დადგენა და შეფასება, სასამართლოს არ შეუძლია შეაფასოს აქტის მატერიალური კანონიერება.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ არასწორად გამოიყენა აღნიშნული მუხლი სადავო 2004 წლის 28 ივნისის და 2005 წლის 29 მარტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან მიმართებით, რაიონულ სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულ სასამართლოს ჰქონდა შესაძლებლობა, ამ ნაწილში თავად გადაეწყვიტა დავა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულ იქნა კანონის შესაბამისად, რის გამოც რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმებულიყო იმ ნაწილში, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. ხ-ის სარჩელი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და ამავდროულად სასამართლოს 2017 წლის 30 მაისის საოქმო განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ხ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინებისა და გადაწყვეტილების გაუქმება, მესამე პირების – ქ. კ-ისა და დ. ხ-ის წარმომადგენლის – ზ. ბ-ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმიდან ამოღება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის გადმოცემული მ. ხ-ის პოზიცია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებასა და სააპელაციო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომელიც მან დააფიქსირა სააპელაციო სასამართლოში პროცესების მიმდინარეობისას. კასატორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ მოსაზრებათა მიუთითებლობითა და მათი საერთოდ ყურადღების მიღმა დატოვებით დაირღვა შეჯიბრებითობის პრინციპი, ასევე, მხარეთა ერთმანეთისა და კანონის მიმართ თანასწორობის პრინციპი.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია საპროცესო ნორმების მოთხოვნები, კერძოდ, იგი მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმსჯელა მესამე პირების – ქ. კ-ისა და დ. ხ-ის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგე-

ნილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმეზე დართვის შესახებ და დაადგინა, რომ აღნიშნული მტკიცებულება კავშირში არ იყო სასარჩელო მოთხოვნებთან, რის გამოც წარდგენილი მტკიცებულება არ დაერთო საქმის მასალებს. აღნიშნული განჩინება არც მოპასუხე მხარეს და არც მესამე პირებს არ გაუსაჩივრებიათ კანონით დადგენილი წესით საბოლოო გადაწყვეტილებასთან ერთად (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლი). მიუხედავად ამგვარი მოცემულობისა, მესამე პირების – ქ. კ-ისა და დ. ხ-ის წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოში კვლავ დააყენა იმავე მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმეზე დართვის შუამდგომლობა, რომელიც დაკმაყოფილდა მ. ხ-ის განმარტების გაუთვალისწინებლად, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ მესამე პირებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში აღნიშნული მტკიცებულების საქმეზე დართვაზე უარი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებიათ.

ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ თავად არასრულყოფილად, მატერიალური და საპროცესო ნორმების დარღვევით დაადგინა საქმის გარემოებები, რის გამოც მის მიერ დადგენილი და გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებები არ შეიძლება იყოს სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის.

კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულმა გადაწყვეტილებამ ფაქტობრივად უგულებელყო მ. ხ-ის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული, ხელშეუვალი, მემკვიდრეობით მიღებული საკუთრების უფლება. კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის საქმეზე №ბს-671-657(კ-12), სადაც განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი არ ითვალისწინებს რეგისტრაციის წარმოებას სხვისი საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება არის საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტი. კასატორის მითითებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის ფაქტი, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მე-საკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსანიანალმდეგო ჩანაწერების არსებო-



ბა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული განჩინება, ბათილად ცნო სადავო ადმინისტრაციული აქტები და სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა სადავო ფართზე რეგისტრაციის განხორციელება. კასატორი მიიჩნევს, რომ იდენტურად და სწორხაზოვნად ესადაგება აღნიშნული გადაწყვეტილება მის მიერ წარდგენილ საკასაციო საჩივარს.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ საქმეში ის დარღვევები იკვეთება, რომლის აუცილებლობაზეც მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე №ბს-671-657(კ-12), კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მესამე პირების – თ. ლ-ის, ქ. კ-ისა და შემდგომ დ. ხ-ის რეგისტრაციები განხორციელდა სხვისი, ანუ მ. ხ-ის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე, სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებაზე არ გამოუკვლევია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის ფაქტი, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერების არსებობა.

კასატორი მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზემოჩამოთვლილ მოქმედებათაგან არც ერთი არ განუხორციელებია. სააგენტომ ქ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოახდინა აზომვით ნახაზზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერის გარეშე, ამასთან, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში საკუთრების უფლების გრაფაში არ მიუთითა ტექ. არქივის ჩანაწერი, რომლის საფუძველზეც, როგორც ამას საჯარო რეესტრი განმარტავს, მოახდინა რეგისტრაცია. კასატორი აღნიშნავს, რომ არც ქ. კ-ისა და არც თ. ლ-ის რეგისტრაციისას, საჯარო რეესტრს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიული მდებარეობა, მათი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები და მათი მესაკუთრეები. ამასთან, 2006 წელს, როდესაც მ. ხ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა, მას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძველზე, რომ ის გადაფარვაში მოდიოდა დ. ხ-ის (ქ. კ-ის შემდგომი მესაკუთრის) მიწის ნაკვეთთან მაშინ, როდესაც არც ქ. კ-ეს და არც მის შემდგომ მესაკუთრეს – დ. ხ-ეს 2006 წლისათვის არ გააჩნდათ მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით.

კასატორის მითითებით, ნ. დ-ამ იუსტიციის სამინისტროს გენ.



ლებაში აღინიშნა, რომ „რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში ქრონოლოგიური წესით წარმოდგენილია მესამე პირებისა და მ. ხ-ის საკუთრების უფლების წარმომშობი ყველა დოკუმენტი, რომელთა თანახმად, მესამე პირების საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებში არსებობს ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერები საკუთრების უფლების გაზრდის ნაწილში და ქრონოლოგიურად წინმსწრები მონაცემები გამორიცხავს შემდგომი მონაცემების სისწორესა და არსებობას, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულიც ისე უგულებელყო, როგორც ყველა სხვა უტყუარი და აშკარა მტკიცებულება.

კასატორი აგრეთვე ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება სრულად დააფუძნა 1975 წლის ტექ. არქივში დაცულ საარქივო ცნობას და განმარტა, რომ ვინაიდან 1975 წლის საარქივო ცნობა ძალაში იყო, როგორც იურიდიული დოკუმენტი, მის საფუძველზე განხორციელებული შემდგომი სარეგისტრაციო მოქმედებები უნდა შეთავსებოდა მას და ამდენად, ეს სარეგისტრაციო მოქმედებები იყო კანონიერი. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების ამგვარ შეფასებას და მიიჩნევს, რომ უკანონოა აღნიშნული მტკიცებულების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება.

ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ქ. კ-ე და თ. ლ-ე წარმოადგენდნენ დამოუკიდებელ მესაკუთრეებს და არა თანამესაკუთრეებს და რომ ქ. კ-ეს ეკუთვნოდა ტექ. არქივში მითითებული საერთო ფართის 223 კვ.მ.-ის 4/6 ნაწილი, რაც ზუსტად 148 კვ.მ.-ია და თ. ლ-ეს 223 კვ.მ.-ის 2/6 ნაწილი. კასატორის მითითებით, აღნიშნული განმარტება აშკარა და უხემ წინააღმდეგობაში მოდის არა მხოლოდ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებთან, არამედ თავად სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებებთან.

კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებულ აქტებთან დაკავშირებით იმსჯელა არა ადმინისტრაციული კანონმდებლობის დარღვევის კუთხით, არამედ გადაწყვეტილება დააფუძნა მხოლოდ წინამორბედი რეგისტრაციის ძალაში ყოფნას, რაც, კასატორის მოსაზრებით, უკანონო და არასწორია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ადგილი აქვს საპროცესო ნორმის უხემ დარღვევას, კერძოდ, სასამართლომ საერთოდ არ განმარტა, არ იმსჯელა და არ

დაასაბუთა, რატომ არ დააკმაყოფილა მ. ხ-ის ნაწილში აპელანტი მ. ხ-ის მოთხოვნა და რატომ დატოვა ძალაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

კასატორი აგრეთვე მიიჩნევს, რომ საფუძველს არის მოკლებული და უკანონო სააპელაციო სასამართლოს მიერ აპელანტი თ. ლ-ის მოსაზრების გაზიარება და აღნიშვნა, რომ არ არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი არც ქ. კ-ისა და არც თ. ლ-ის ნაწილში, რამდენადაც სარჩელის წარდგენის პირველივე დღიდანვე მოსარჩელის მიერ საქმისადმი კანონიერი ინტერესი დასაბუთებული იყო ფაქტობრივი გარემოებებით და უტყუარი მტკიცებულებებით, რომ მ. ხ-ის სახლს დღეის მდგომარეობით ფიზიკურად აღარ გააჩნია შესასვლელი, რაც დასტურდება საქმეში არსებული ფოტო-სურათებითა და აერო-გადაღების დოკუმენტაციის საფუძველზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწყო მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ხ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. შაშურში, ...ის ქუჩა 33-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ. ი-ისაგან შეიძინა ქ. კ-ემ (უძრავი ქონების მახასიათებლები: აღმოსავლეთით – ...ის ქუჩა, დასავლეთით – ლ-ი, ჩრდილოეთით – ...ის ქუჩა – , სამხრეთით – ლ-ე).

1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მონუმობის მიხედვით, გარდაცვლილი ვ. ლ-ის ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი, თ. ლ-ე. სამკვიდრო ქონებად მონუმობაში მითითებულია ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №13-ში მდებარე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 2/6, სასარგებლო ფართით 105.8 კვ.მ., განლაგებული 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

ხაშურის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 ნილი აღრიცხულია თ. ლ-ის სახელზე, ხოლო 4/6 ნილი – ქ. კ-ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მონუმობა, 1999 წლის 2 ივნისს გაცემული მიშენების გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მონუმობა). ამავე თარიღით საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნილის მესაკუთრეა თ. ლ-ე, ხოლო 4/6 ნილის – ქ. კ-ე.

2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. კ-ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2000 წლის 3 ივნისს გაცემული მშენებლობის გეგმა).

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. კ-ემ დ. ხ-ეს მიჰყიდა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი. ხელშეკრულებაში მითითებულია ნასყიდობის საგნის შემდეგი მახასიათებლები: საერთო საკუთრებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა.

საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა №11-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნილი აღრიცხა დ. ხ-ის საკუთრებად (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2006 წლის 19 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩა №13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ. ლ-ე (ამონაწერის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა).

2009 წლის 30 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 223 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართი 134 კვ.მ., ს/კ №...), რეგისტრირებული იყო დ. ხ-ის (4/6 ნილი) და თ. ლ-ის (2/6 ნილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექ.აღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება).

ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება დ. ხ-ეს და თ. ლ-ეს შორის, შემდეგი პირობებით: თ. ლ-ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 2/6 ნილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 74 კვ. მეტრს, ხოლო დ. ხ-ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 4/6 ნილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 147 კვ. მეტრს.

2014 წლის 30 დეკემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 74 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, საერთო ფართით 138,8 კვ.მ., ს/კ №...), რეგისტრირებულია თ. ლ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექ.აღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

2014 წლის 23 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში, ...ის ქუჩის №11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 147 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა №1, საერთო ფართით 207,14 კვ.მ., ს/კ №...), რეგისტრირებულია დ. ხ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის

ხელშეკრულება; 2013 წლის 4 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ჯ. ტ-ემ ქ. ღ-ისაგან შეიძინა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის □ ნილი (საცხოვრებელი ფართი – 70 კვ.მ., განლაგებული 310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე).

1989 წლის 23 ივნისს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, გარდაცვლილი გ. ღ-ის მემკვიდრემ – ნ. ღ-მა მემკვიდრეობით მიიღო ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის □ ნაწილი, განლაგებული 365 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ქონება ნ. ღ-მა 1990 წლის 3 აპრილს უანდერძა მ. ხ-ს, ამასთანავე, 1997 წელს გაიცა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

საქმეში არსებული, 2012 წლის 24 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 310 კვ.მ., ს/კ №...), ამავე თარიღით რეგისტრირებული იყო მ. ხ-ის (1/2 ნილი) და ჯ. ტ-ის (1/2 ნილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 1997 წლის 28 ოქტომბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2012 წლის 11 სექტემბერს მ. ხ-მა და ჯ. ტ-ემ განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს. განმცხადებლებმა წარდგინილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, მოითხოვეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ №...) გამიჯვნა ოთხ ნაწილად. განმცხადებელთა აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, დაყოფის შედეგად, უძრავ ქონებას მიენიჭა 4 დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი და 2012 წლის 17 სექტემბერს გაიცა შესაბამისი ამონაწერები.

2012 წლის 17 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი – 126 კვ.მ., ს/კ №...), 2012 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირდა მ. ხ-ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1997 წლის 28 ოქტომბერს დამონმებული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა).

2015 წლის 25 ნოემბერს მ. ხ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ხაშურში, ...ის ქუ-

ჩის №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ №...), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას ამახვილებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის გასაჩივრებულ განჩინებაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა მესამე პირების – ქ. კ-ისა და დ. ხ-ის წარმომადგენლის – ზ. ბ-ის შუამდგომლობა წარდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) დართვის თაობაზე. აღნიშნულ განჩინებასთან მიმართებით, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება, ემსჯელა ხსენებული მტკიცებულების საქმეზე დართვის შესახებ, რამდენადაც იმავე მტკიცებულების დართვაზე მესამე პირებს – ქ. კ-ესა და დ. ხ-ეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში უკვე ეთქვათ უარი. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებულ მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული პროცესის სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განმასხვავებელ უმთავრეს მახასიათებელს ინკვიზიციურობის პრინციპი წარმოადგენს. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-



4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამასთან, ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში, ერთი მხრივ, თავად მხარე არ არის შეზღუდული, მტკიცებულებათა დართვაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში უარის თქმის შემთხვევაში, ხსენებული განჩინების გასაჩივრების გარეშე სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა დააყენოს შუამდგომლობა იმავე მტკიცებულების საქმეზე დართვის თაობაზე. მეორე მხრივ, ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, თავად სასამართლოს აქვს უფლება, მხარეთათვის კონკრეტული მტკიცებულების წარდგენის დავალებითა თუ თუ მისი საკუთარი ინიციატივით გამოთხოვის გზით, მოიპოვოს ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულება. ამდენად, ინკვიზიციურობის პრინციპი აფართოვებს სასამართლოს უფლებამოსილების არეალს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში და ამავედროულად ზრდის მხარის შესაძლებლობებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის მიუხედავად, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განმეორებით წარადგინოს შუამდგომლობა კონკრეტული მტკიცებულების საქმეზე დართვის მოთხოვნით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას სწორედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის დამახასიათებელი სასამართლოს მიერ მტკიცებულების საკუთარი ინიციატივით მოპოვების შესაძლებლობა განაპირობებს, რამდენადაც განსახილველ შემთხვევაში, მესამე პირთა შუამდგომლობის გარეშეც კი, სასამართლო უფლებამოსილი იყო, თავად მოეთხოვა კონკრეტული მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებებს აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის თაობაზე და განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილი იყო ემსჯელა მესამე პირთა შუამდგომლობაზე და მიეღო გადაწყვეტილება მტკიცებულებათა დართვის შესახებ.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადანიშნულებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის №ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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

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

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

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავად ამ უფლების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენს. ამდენად, საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის არასწორად განხორციელების პირობებში, დაინტერესებული პირი აღიჭურვება უფლებით, საკუთრების უფლების უფლებადამდგენი დოკუმენტების მიხედვით მართლზომიერი რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენითა თუ სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაციის გზით, დაიცვას საკუთარი უფლებები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრში უფლებათა რეგისტრაცია მინის ნაკვეთის შემდგომი განვითარების პერსპექტივით, ფაქტობრივი მოცემულობის შეცვლის შესაძლებლობას წარმოშობს. რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მხოლოდ საკუთრების უფლების წარმომშობ ქმედებას, რამდენადაც სწორედ მინის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და საზღვრების კონკრეტულ განსაზღვრაზე დამოკიდებული მინის ნაკვეთის შემდგომი განვითარებაც.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლე-

ბის არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. კ-ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტით, მასში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქ. კ-ემ ზ. ი-ისაგან იყიდა 148 კვ.მ. ფართზე განლაგებული უძრავი ქონება. სარეგისტრაციო დოკუმენტში კი ნაცვლად ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ.მ.-სა, ჩაინერა 223 კვ.მ. ასევე, 1940 წლის ჩანაწერებით, იმავე მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთი ეკუთვნოდათ მ. და ა. ლ-ებს. ტექ. ბიუროს 1963 წლის ცნობის თანახმად, უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. მიწის ფართზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მ. ლ-ის შემდეგ, ქონების ნაწილის მესაკუთრე გახდა ვ. ლ-ე და მისი მემკვიდრეობა მიიღო თ. ლ-ემ. სარეგისტრაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ თ. ლ-ის ქონება განლაგებულია 223 კვ.მ. ფართზე, რაც არ შეესაბამებოდა არც 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულ 148 კვ.მეტრს, არც – სამკვიდრო მონუმბაში აღნიშნულ 864 კვ. მეტრს, ისევე როგორც ქ. კ-ის ქონების სარეგისტრაციო მონუმბაში აღნიშნული 223 კვ.მ არ შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ 148 კვ. მეტრს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშუ-

რის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. კ-ისა და თ. ლ-ის უფლებების რეგისტრაციამდე უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები – გაერკვია, რის საფუძველზე ჩაინერა ამ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში უფრო მეტი ფართის მიწის ნაკვეთი ამ ჩანაწერების საფუძველად აღნიშნულ დოკუმენტებთან შედარებით, ასევე, რა საფუძველით იყო ტექ. აღრიცხვის ბარათში სადავო მიწის ნაკვეთის ფართი – 864 კვ.მ. შეცვლილი 222 კვ. მეტრით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოხსენებულ გარემოებათა მოკვლევის საჭიროების გათვალისწინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის ჩანაწერი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №... თ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და ამავე უძრავ ნივთზე ქ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უძრავ ნივთზე თ. ლ-ისა და ქ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

რაც შეეხება დ. ხ-ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ დოკუმენტის ბათილად ცნობის მოთხოვნას, გამომდინარე იქიდან, რომ მან სადავო ქონებაზე უფლება ქ. კ-ის რეგისტრაციის არსებობის პირობებში, სწორედ ქ. კ-ესთან გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაირეგისტრირა (რომელიც სადავო არ არის), არ არსებობს აღნიშნულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ხ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარ-

სა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 650 (200+150+300) ლარის ოდენობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის ჩანაწერი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №... თ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და ამავე უძრავ ნივთზე ქ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი;
5. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უძრავ ნივთზე თ. ლ-ისა და ქ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ხ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 650 (200+150+300) ლარის ოდენობით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მიწის ნაკვეთის კოორდინატები

### მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოქვანა

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-270-270(კ-18)

18 ოქტომბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 28 ივნისს ზ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ. ჯ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2016 წლის 9 თებერვალს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ლანჩხუთში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ...) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, რაზედაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა უარი უთხრა. მოსარჩელის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული უარი უკანონოა, რადგან ის საკუთრების უფლებით ფლობს ლანჩხუთის რაიონში 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით და მიღება-ჩაბარების №709 აქტით (ნაკვეთი №...). მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მესაკუთრე განსაზღვრულია ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ... მიწის რეფორმის კომისიის 20.01.1999 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლის საფუძველზეც ზ. ბ-მა 2006 წლის 21 აგვისტოს მოახდინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის გარეშე. მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2007 წლის 4

სექტემბერს ქ. ჯ-ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურში მოუხდენია მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თავისად რეგისტრაცია, მისივე სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით. ქ. ჯ-ემ შეცდომაში შეიყვანა აზომვითი ნახაზის შემსრულებელი ან განზრახ გააკეთა ეს, რადგან ზ. ბ-ს მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელექტრონული ვერსია არ ჰქონდა წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურში. ამდენად, ქ. ჯ-ემ ნაცვლად №... ნაკვეთისა დაირეგისტრირა №... ნაკვეთი. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს წარუდგინა მიღება-ჩაბარების აქტი, რითაც დასტურდებოდა, რომ ქ. ჯ-ის რეგისტრაცია იყო არასწორი, ამასთან, ყველა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია მესახელვრეები, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნულ გარემოებას ყურადღება არ მიაქცია. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის №... გადაწყვეტილებით ზ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ. ბ-მა ქ. ჯ-ის უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით ..., სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამასთან, მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ქ. ჯ-ის სახელზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ლანჩხუთის რაიონი, სექტორი ..., სოფელი ..., ს/კ ...) ყადაღის დადების თაობაზე იშუამდგომლა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 ივნისის განჩინებით ზ. ბ-ის სასარჩელო განცხადება, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ. ჯ-ის მიმართ, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; ყადაღა დაედო მოპასუხე ქ. ჯ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე: ლანჩხუთი, ..., მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ... .



ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ. ბ-ის სარჩელი; გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა მოპასუხე ქ. ჯ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებას – მდებარე: ლანჩხუთი, ..., მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №... .

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ზ. ბ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ზედდება დადგინდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, ზ. ბ-ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ..., ზ. ბ-ის სახელზე ირიცხება დაუზუსტებელი ფართობის მქონე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი №... . საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ასევე დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ..., ქ. ჯ-ის სახელზე ირიცხება 300 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №...). უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელემ მოითხოვა საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტებით კი ზედდება დაფიქსირებულია №... საკადასტრო კო-

დით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

ზ. ბ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულის გამო, ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ზ. ბ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ზედდება დადგინდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან ზედდება დადგინდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე და მოსარჩელე მხარეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონშესაბამისად შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება 2016 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მონაცემებით, იფარებოდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება,

რადგან დაინტერესებულმა პირმა, დადგენილ ვადაში არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. განსახილველ შემთხვევაში, არ დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებული, ქ. ჯ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად არ იყო ცნობილი, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედღებაში მოვიდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან, სარეგისტრაციო სამსახური კი თავისი ინიციატივით ვერ გახდინა სადავოდ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტს, რის გამოც ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონშესაბამისად მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას, საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში ასევე უსაფუძვლო იყო. სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარე მოითხოვდა საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობას. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტებით კი ზედდე-

ბა დაფიქსირებულია საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც, ასევე ქ. ჯ-ის საკუთრებაა.

საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა ი. ბ-ი, რომელმაც უძრავი ქონება, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიყიდა ქ. ჯ-ის. ასევე დადგენილია, რომ მხარეთა შორის, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაცვით, 2007 წლის 10 დეკემბერს, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა მიერ სამოქალაქო წესით დავის საგანი არ გამხდარა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ქ. ჯ-ის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როდესაც მხარე მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გაუქმებას, მოთხოვნა უნდა იყოს სათანადოდ დადასტურებული და მტკიცების ტვირთი ამ შემთხვევაში რეგისტრაციის გაუქმებით დაინტერესებულ პირზე გადადის და მან უნდა დაასაბუთოს სადავო ქონებაზე თავისი კანონიერი უფლების არსებობა.

სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძველების ამსახველი ნახაზით, ზ. ბ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით №... , რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე კი მოითხოვდა საკუთრების უფლების ბათილად ცნობას საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც არ დაფიქსირებულა ზედდება. ამდენად, წინამდებარე შემთხვევაში ასევე არ იყო დადგენილი რა ინტერესი ჰქონდა მოსარჩელეს საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, როდესაც თავად მიუთითებდა საჯარო რეესტრს ნაკვეთის იმ ადგილმდებარეობაზე, რომელიც ზედდებაშია საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup> მუხლზე, რომლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილე-

ბის (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა მოპასუხე ქ. ჯ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებას – მდებარე ლანჩხუთი, ..., მინის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №...

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით ზ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ზ. ბ-მა დააზუსტა მოპასუხეთა წრე (მოპასუხეებად მიუთითა: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლე) და ქ. ჯ-ე) და სასარჩელო მოთხოვნა (მოითხოვა – ზ. ბ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (20.04.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ქ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით – ...; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის დავალებულება – განახორციელოს ზ. ბ-ის №... განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია).

საქმის მასალებში წარმოდგენილია აგრეთვე, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2 ოქტომბრის №005720017 დასკვნა, რომლითაც ირკვევა, რომ ზ. ბ-ის მიერ მითითებული მინის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე დღეისთვის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული

მინის ნაკვეთების ურთიერთგანლაგება არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების შესაბამის აქტებში მითითებული მოსაზღვრე მინის ნაკვეთების განლაგებას. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, ზ. ბ-ისათვის ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ... გამოყოფილი 0.03 ჰა მინის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რაც ზ. ბ-ისათვის 1999 წლის 20 იანვრის მინის ნაკვეთის №709 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ქონების ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას ასახავს. შესაბამისად, არ დასტურდება რამდენად ემთხვევა ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული და დაუზუსტებელი მონაცემებით 21.08.2006 წელს საჯარო რეესტრში ზ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთს. ამდენად, დაუდგენელია 09.02.2016წ. №... განაცხადით მოთხოვნილი დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 20.01.1999წ. №709 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ზ. ბ-ისათვის მიზომილი მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. პროცედურა, რომელსაც ითვალისწინებდა კანონი მინის გამოყოფისას, სრულყოფილად არ წარმოებულა, მართალია, მოსარჩელეს გააჩნდა მინის მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა მან ვერ წარმოადგინა მინის ნაკვეთის შერჩევისა და მიზომვის აქტები, რომელთა საფუძველზეც გაიცემოდა მიღება-ჩაბარების აქტი, მხოლოდ ამ აქტით კი შეუძლებელი იყო მინის ნაკვეთის იდენტიფიცირება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა დასაბუთებულ არგუმენტაციას სარჩელის საფუძვლიანობასა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოში მის მიერ დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნა და საკადასტრო კოდით №...

ქ. ჯ-ის უძრავ ქონებაზე გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო აპელაციის ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლო ფაქტობრივად, გასცდა აპელაციის მოთხოვნას, როდესაც იმსჯელა საკუთრების უფლების – მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებაზე, რითაც იგი შეიჭრა საჯარო რეესტრის ფუნქციებში. 2006 წლის 21 აგვისტოს №27/06/00865 განცხადების საფუძველზე დაკმაყოფილდა აპელანტის მოთხოვნა და ზ. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ლანჩხუთში, სოფელ ..., საკადასტრო კოდი: №.... შესაბამისად, სამსახურის მიერ შემოწმდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერება და განახორციელა რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება, რამაც გამოიწვია კასატორის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების – მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ზედდება ქ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც, თავის დროზე, ი. კ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების არასწორი მითითებიდან გამომდინარეობდა. ამდენად, ზ. ბ-ის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენდა ი. კ-ისა და ქ. ჯ-ის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა და სასამართლოებმა მას საკუთრება ჩამოართვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივლისის განჩინებით ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საკასაციო პალატის მიერ 2018 წლის 9 ოქტომბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებს წინადადება მიეცათ დავის მორიგებით დასრულებაზე, თუმცა მათ უარი განაცხადეს მორიგებაზე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მიხედვით, საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებელი

განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1999 წლის 20 იანვრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №709 აქტის საფუძველზე ზ. ბ-ს გადაეცა 0,03 ჰა. მიწის ნაკვეთი. 2006 წლის 21 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ზ. ბ-ის სახელზე ირიცხება 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობით. 2016 წლის 9 თებერვალს ზ. ბ-მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ლანჩხუთში, სოფელ ... – 300 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2006 წლის 21 აგვისტოს რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლის ამსახველი ნახაზით დადგენილია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით ზ. ბ-ის განაცხადზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოე-



ბაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, ქ. ჯ-ის უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით ..., სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით 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 სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააკველიაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაუსაბუთებელია. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის – ზ. ბ-ის უფლება სადავო მინის ნაკვეთზე დასტურდება 1999 წლის 20 იანვარს გაცემული №709 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, 2006 წლის 21 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მინის ნაკვეთის ფართობისა და დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე დაუზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებე-

ლი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. ლანჩხუთის რაიონის, სოფელ ... 1999 წლის 20 იანვრის მიღება-ჩაბარების №709 აქტის თანახმად, ზ. ბ-ს სოფელ ... კერძო საკუთრებაში გადაეცა 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს და ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთებზე, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე, მითითებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში ზ. ბ-ის სახელზე განხორციელდა 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ!“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტიურობა 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. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ჯ-ეზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ზ. ბ-ისათვის მიზომილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტით კი შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება. ამასთან, აღნიშნა,

რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ქ. ჯ-ესა და ი. კ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავოდ არ იყო გამხდარი. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ საკითხზე, რომ კასაციის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რადგან სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება, რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება ქ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც თავის დროზე ი. კ-ისაგან შეიძინა. ამდენად, სადავო არა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, არამედ მისი პარამეტრები და ადგილმდებარეობა. საგულისხმოა ისიც, რომ ზ. ბ-სა და ი. კ-ეს შორის დავას ადგილი არ ჰქონია. საქმის მასალებში წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ზ. ბ-ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ურთიერთგანლაგება არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტების მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების განლაგებას. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, ზ. ბ-ისათვის ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ... გამოყოფილი 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული მსჯელობის საპირისპიროდ განმარტავს, რომ ვინაიდან 1999 წლის 20 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტი, 2006 წლის 21 აგვისტოს საალრიცხვო ბარათი და საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ზ. ბ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ზ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფ-

ლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ზ. ბ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის – ზ. ბ-ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ, ზ. ბ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და მის სახელზე საჯარო რეესტრის 2006 წელს განხორციელებული განჩინება დაუსაბუთებელია აგრეთვე მსჯელობის იმ ნაწილში, სადაც აღნიშნავს, რომ იგი ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას, რომ №... და №... არის ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთი, რადგან საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებითა და სააღრიცხვო ბარათებით, ასევე დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შედეგად გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით ირკვევა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი რეგისტრაციით) ქ. ჯ-ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა ი. ბ-თან დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. გამყიდველს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად (უძრავ ქონებაზე ს/კ-ით ...) წარდგენილი ჰქონდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №327, 05.11.1998წ. №... მიწის ნაკვეთს საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების შედეგად მიენიჭა საკადასტრო კოდი – ... . №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი კი ქ. ჯ-ემ შეიძინა ი. კ-ისაგან (ნაკვეთის წინა №...) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. გამყიდველს (ი. კ-ეს) უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკადასტრო კოდზე ..., წარდგენილი ჰქონდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №328, გაცემული 1998 წლის 5 ნოემბერს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია

სარეგისტრაციო მონაცემისა და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში. უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, ზ. ბ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქმნიდნენ ნაკვეთის ზ. ბ-ის სახელზე აღრიცხვის საფუძველს, თუმცა არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა და არც მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლიეს კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთზე იყო დავა მაშინ, როცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. ჯ-ეს ორი მიწის ნაკვეთი ჰქონდა შექმნილი სხვადასხვა მესაკუთრისაგან, ხოლო მოსარჩელე დავობდა მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, საკასაციო პალატა მოუთითებს, რომ საქმეში არსებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით (მომზადებულია 2018 წლის 8 ოქტომბერს), სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ იკვეთება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მხარეთა დაზუსტებით, ტბაზე მისასვლელ გზას წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა შედეგად არ იწვევს ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენის – ქ. ჯ-ის უფლების შელახვას, ვინაიდან მის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება არ გამოიწვევს ნაკვეთის შემცირებას. დავის საგანს შეადგენს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა, რის შედეგადაც მოსარჩელეს დაეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს 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. აღნიშნული კანონი ასევე იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ

მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დანყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს აგრეთვე მსგავს სამართლებრივ დავასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთ-

რების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალური თეორიის ასეთი გადანაცვებით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

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

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

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადანაცვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადანაცვეტილება, რომლითაც ზ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ზ. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი: №..., სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი) სარეგისტრაციო ჩანაწერი და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი) 2016 წლის 20 აპრილის №... გადაწყვეტილება;
5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზ. ბ-ის უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციის თაობაზე;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ზ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



**მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება და  
თავისუფალი სივრცის გამოკვანა**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-803(კ-18)

27 დეკემბერი, 2018 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:**

2016 წლის 26 აგვისტოს ნ. ყ-ამ სასარჩელო განცხადებით მი-  
მართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული  
ოფისისა და გ. კ-ას მიმართ.

მოსარჩელემ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012  
წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებისა და 2016 წლის 26 დეკემ-  
ბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

2017 წლის 11 იანვრის განცხადებით მოსარჩელემ სარჩელის უზ-  
რუნველყოფის ღონისძიების სახით გ. კ-ას სახელზე რეგისტრირე-  
ბულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების თაობაზე იშუამდგომლა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 იანვრის გან-  
ჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე იშუამდგომლობა  
დაკმაყოფილდა; ყადაღა დაედო გ. კ-ას (პ/ნ ...) სახელზე რიცხულ  
უძრავ ქონებას, მდებარე – ზუგდიდის რაიონი, სოფელი ..., მიწის  
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ... .

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის  
გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სარჩე-  
ლის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა გ. კ-ას სა-  
კუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს საკადასტრო კოდით ...

სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ ნ. ყ-ას ზუგდიდის რა-  
იონის სოფელ ... სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-  
ვეთზე 2000 წლის 5 აგვისტოს მიღებული აქტს მიწის (უძრავი ქონე-

ბის) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით – განაცხადის რეგისტრაციის №..., სარეგისტრაციო ზონა ზუგდიდი – ..., სექტორი – სოფ. ... .., კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., ფართობი 3576,43 მ<sup>2</sup>.

2016 წლის 25 ივნისს მოსარჩელემ განაცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 28 ივნისს შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მასალები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით ... .

ამასთან, აღნიშნული საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთი გ. კ-ას საკუთრებაშია. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა. ხსენებული სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, მამკვიდრებელია ზ. დ-ა. ზ. დ-ა სადავო ნაკვეთის წინა მესაკუთრეა. მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია საკომლო სია და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს ცნობა. ზ. დ-ას საკუთრების უფლება სადავო ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 23 დეკემბერს. მანამდე ეს ქონება წარმოადგენდა ზ. დ-ას საკუთრებაში 2012 წლის 24 მაისიდან რეგისტრირებული სხვა მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ნაწილს, რომლის დაყოფის შემდეგ ერთი ნაწილი (ს/კ ...) ზ. დ-ამ გაასხვისა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე, რომელმაც ეს ქონება შეიძინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ. კ-ას (ზ. დ-ას) პირველად რეგისტრაციაში (განაცხადის რეგისტრაციის №... ნაკვეთის №...) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში ს/კ ... დარეგისტრირებულ მონაცემებს. სასამართლოს მითითებით, ამგვარი შეუსაბამობა რეალური იყო და უნდა დაფიქსირებულიყო კიდევ, რადგან პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ მიწის ნაკვეთი ს/კ ..., დაიყო ორ ნაკვეთად – ს/კ ... და ს/კ ..., შესაბამისად, გასაგებია, რომ შემცირებოდა ფართობი და ნაკვეთის კონფიგურაცია. ამასთან, ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...) მონაცემებს, რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... .

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის მტკიცებით, №... მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია, რადგან დოკუმენტზე არ არის მიბმა დღეისათვის არსებულ რაიმე მყარ ნერტილთან. აღნიშნულის საპირისპიროს შპს „...ს“ ექსპერტი მიუთითებს, რომ ნ. ყ-ასთვის გაცემული მიწის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან, თუმცა დასკვნიდან არ ჩანს, რა საშუალებით მოახერხა ექსპერტმა ძველ და ახალ კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული ნახაზების ურთიერთშედარება. უშუალოდ ექსპერტის მიერ შესრულებული ნახაზი დასკვნას არ ერთვის.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობა, შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს. ამ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს მიეცა ვადა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარსადგენად, თუმცა ასეთი ნახაზი ვერ წარადგინა, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველია, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ ზ. დ-ამ (გ. ე-ას მამკვიდრებელმა) დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთი. ამ ნივთების იდენტიფიკაცია სასამართლო განხილვით არ დადგინდა. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველ და

მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის ზემოაღნიშნულ ნორმაში მითითებული წინაპირობები არ არსებობდა, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“<sup>14</sup> ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ზ. დ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ამგვარი იდენტურობა არ არის დადგენილი, რის გამოც მისი უფლების რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი არ არსებობდა და ამგვარი რეგისტრაცია კანონშესაბამისია.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან მიმართებით და მიუთითა, რომ საქმეზე გამოყენებული იყო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 იანვრის განჩინებით ყადაღა დაედო გ. კ-ას (პ/ნ ...) სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე – ზუგდიდის რაიონი, სოფ. ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ... .

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწ-

ყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ყ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინებით ნ. ყ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დამტკიცებულად მიიჩნია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც დადგენილად იქნა მიჩნეული ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც იქნა ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონაძობის მიხედვით, სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი; რეგისტრირებული მონაცემები დაუზუსტებელია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 25 ივლისს ნ. ყ-ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს №... განაცხადით და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე – ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ივლისის №... გადაწყვეტილებით (განაცხადი №...; 25.07.2016 წ; განმცხადებელი: ნ. ყ-ა) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (ს.კ. ..., წინა კოდი ...) საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს.კ. ... და ...). შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით ზ. დ-ას მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყო-

ფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...) დაკმაყოფილდა; 2012 წლის 24 მაისის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით – 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – .. (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა ზ. დ-ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს №113 ცნობა, დამონმების თარიღი 23.04.2012 და №... საკომლო სია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 20 დეკემბრის №... სამკვიდრო მონუმობით ზ. დ-ას სამკვიდრო ქონება სრულად მიიღო გ. კ-ამ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ას მოთხოვნა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...) დაკმაყოფილდა. 2016 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით – 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა გ. კ-ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია №... სამკვიდრო მონუმობა, დამონმების თარიღი 20.12.2016, ნოტარიუსი – ე. გ-ე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, შპს „...ას“ №398 დასკვნით ირკვევა, რომ ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედღების მონაცემებთან. ზ. დ-ასა და ნაწილობრივ თ. ნ-ას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. ...; ...) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2012 წლის 24 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ზ. დ-ასგან იყიდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება – ს/კ ... .

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნით დადგენილია, რომ ზ. კ-ას

(ზ. დ-ას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის №... ნაკვეთის ნომერი – ...) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ. კ-ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე გ. კ-ა). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით ... (მესაკუთრე გ. კ-ა). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე თ. ნ-ა).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული დასკვნიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ №... და №... საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობების მიხედვით, მათზე მითითებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 თებერვლის წერილის შესაბამისად, ... და ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, ამდენად უტყუარად ვერ დგინდება მათი ადგილმდებარეობა.

ამავე წერილით ირკვევა, რომ ... და ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონმობის გაცემის შესახებ“ №327 ბრძანებულების შესაბამისად (ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში ... საკადასტრო კოდის ... სააღრიცხვო მასალა და ... საკადასტრო კოდის ... სააღრიცხვო მასალა დაცულია დედნის სახით, ხოლო ზუგდიდის

რაიონის საკომლო სიები კი არქივის სამსახურში არ არის დაცული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი – ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. – მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №... აქტი. 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 4355.13 კვ.მ. – მესაკუთრეა ზ. კ-ას ოჯახი; მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 4 355.13 კვ.მ. – მესაკუთრეა ზ. კ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია №... საკომლო სია.

ამასთან, ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის დ. ც-ას 2012 წლის 23 აპრილის გაცემული №113 ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ანაკლიის ტერიტორიულ ორგანოში მცხოვრები ან. გარდაცვლილი ზ. კ-ას (პ/ნ. ...) ოჯახი შედეგა შემდეგი წევრისაგან: მეუღლე – დ-ა ზ. (პ/ნ ...).

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2018 წლის 16 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით – 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №... აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №... წერილის მიხედვით, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., ს/კ ... (წინა საკადასტრო კოდი ...), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი – 3576.43 კვ.მ. რეგისტრირებულია ყ-ა ნ. ოჯახის (საიდენტიფიკაციო მონაცემები სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასოფლო-სამე-



ურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №..., განცხადების რიგ. №..., თარიღი – 01.08.2000 წ; ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №..., უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მხედველობაშია მისაღები, რომ სარჩელთ სადავო მარეგისტრირებელი ორგანოს №... (24.05.2012წ) და №... (26.12.2016წ) გადაწყვეტილებები. №... (24.05.2012წ) გადაწყვეტილება მიღებულია ზ. დ-ას (გ. კ-ას მამკვიდრების) განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც ის ითხოვდა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზ. დ-ას საკუთრებად დარეგისტრირდა ორი ერთეული უძრავი ნივთი: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ..., ფართობი – 3 300.00 კვ.მ. – მდებარე ზუგდიდი, ... (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი – ...) და 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 851 კვ.მ. მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით №1 – 31,14 კვ.მ და №2 – 20,02 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით ..., მდებარე ზუგდიდი, ... (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი ...).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ნ. ყ-ას სარჩელთ სადავო უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ზ. დ-ას საკუთრებად რეგისტრირებული №... მიწის ნაკვეთი, ფართობით – 3 300.00 კვ.მ. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დავა არ მიმდინარეობს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა ერთიან მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით ..., რომელიც რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად დაირეგისტრირა ზ. დ-ამ 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ მიწაზე განთავსებული იყო ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე №... საკადასტრო კოდით ზ. დ-ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის საგანს არ წარმოადგენს, – სადავო მხოლოდ ამ რეგისტრაციის დაყოფის შედეგად, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე 3300.00 კვ.მ-ზე რეგისტრაციის კანონიერება (საკადასტრო კოდი №...). 2016 წლის

26 დეკემბრის №... გადანყვეტილება, რომლის კანონიერებასაც სარჩელით ასევე სადავოდ ხდის ნ. ყ-ა, წარმოადგენს გ. კ-ას (ზ. დ-ას მემკვიდრის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებას და მას საფუძველად უდევს 2016 წლის 20 დეკემბერს გაცემული სამემკვიდრეო მონუმბოა. აღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე გ. კ-ა გახდა დედის, ზ. დ-ას კუთვნილი უძრავი ნივთის (ფართობი 3300.00 კვ.მ. მდებარე ზუგდიდი, ..., საკადასტრო კოდი – №...) მესაკუთრე.

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. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ დავის გადანყვეტის მიზნით სასამართლომ შეამოწმა ნ. ყ-ას კანონიერი ინტერესი ჯერ ზ. დ-ას, შემდეგ კი გ. კ-ას საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმართ. ასეთი ინტერესის არარსებობის პირობებში, დაუშვებელია თუნდაც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადანყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ნ. ყ-ას სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონუმბობის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ... ტერიტორიაზე მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა 3 576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ ..., რაც №... განაცხადით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ დარეგისტრირდა

ზ. დ-ას საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით, რაც ხელს უშლის მოსარჩელეს საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაში. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. – მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №... აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მიწის მიღება-ჩაბარების №... აქტი, მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, აღნიშნული არც მარეგისტრირებელი ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებშია დაცული, რის შესახებაც სასამართლოს აცნობა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 26 თებერვლის №... წერილით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით განისაზღვრა მოქალაქეებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი და დამტკიცდა შესაბამისი დებულება, რომლის პირველი პუნქტით, მიწის ნაკვეთის შერჩევის უფლება მიეცა მიწის რეფორმის რაიონულ კომისიას – საკუთრებაში, სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასაცემად. იმავე დებულების მე-2 პუნქტის თანახმად, თითოეულ კონკრეტულ მოსარგებლეზე ადგენდნენ მიწის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, სადაც აღნიშნავდნენ შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საერთო ფართობს სავარგულების მიხედვით. მონაცემებს დაიტანდნენ მიწათსარგებლობის გეგმაზე. აქტს ხელს აწერდა კომისიის ყველა წევრი, აგრეთვე შესაბამისი სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს) ხელმძღვანელი. რაიონული კომისია მიწის შერჩევის მასალებს 3 დღის ვადაში წარუდგენდა რაიონის გამგეობას განსახილველად. დებულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რაიონის გამგეობა 4 დღის ვადაში იხილავდა მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალებს თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედ-

ვით და იღებდა გადაწყვეტილებას მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. დებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, რაიონის გამგეობა, გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, შერჩეული მიწის ფართობის შესახებ მასალებს (შერჩევის აქტებს 3 ვეგემპლარად, მიწათსარგებლობის გეგმებს) უგზავნიდა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და კადასტრის კომიტეტს შესათანხმებლად. მე-9 პუნქტის საფუძველზე, მიწის ფართობის ადგილზე გამიჯვნას, ახორციელებდა სასოფლო მიწის რეფორმის კომისია და რეგისტრაციაში ატარებდა ამავე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის განყოფილება. მე-10 პუნქტის თანახმად, ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ თითოეულ პიროვნებაზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერდა სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს) ხელმძღვანელი, აგრეთვე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების უფროსი, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და მიწის მიმღები პირი დადგენილი წესის მიხედვით. მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდა მიწის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას (გამგებელს), მიწის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტს.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოქალაქისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყოფა კანონიერად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ დაცულია ზემოთ მოხსენებული პროცედურები. ამ წესით გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი მისცემდა შესაძლებლობას სასამართლოს მოეხდინა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, ნ. ყ-ა მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, რომ მის ოჯახს მიწის ნაკვეთი გამოეყო ზემოაღნიშნული კანონით დადგენილი წესით. ასეთის დამადასტურებელი საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის – არ არსებობს დოკუმენტი გადასაცემად შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მითითებით. შესაბამისი მონაცემები არ ყოფილა დატანილი მიწათსარგებლობის გეგმაზე. მიწის შერჩევის მასალები არ წარუდგენიათ რაიონის გამგეობისათვის, რომელიც უფლებამოსილი იყო განეხილა მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალები თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით და მიეღო გადაწყვეტილება მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. რაიონის გამგეობას ასეთი გადაწყვეტილება არ მიუღია. ასევე არ არის დაცული მიწის ფართობის ადგილზე გამიჯვნის პროცედურა, რაც შესაძლებელს გახდიდა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. მხოლოდ

მინის ნაკვეთის ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ უნდა შემდგარიყო მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს) ხელმძღვანელის, აგრეთვე რაიონის მინის რესურსებისა და მინის რეფორმის განყოფილების უფროსის, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენლის და მინის მიმღები პირის ხელმოწერით. ასეთი მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდა მინის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას (გამგებელს), მინის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, საქართველოს რესპუბლიკის მინის რესურსებისა და მინის კადასტრის კომიტეტს.

ვინაიდან ვერც ერთი ზემოთაღნიშნული დოკუმენტი, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელია განისაზღვროს მოსარჩელის ოჯახისათვის გადაცემული მინის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, მხარემ ვერც საექსპერტო დაწესებულებას და ვერც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სარწმუნოდ არ დგინდება ნ. ყ-ას მიერ დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მისი ოჯახისათვის გადაცემული (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის 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“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადან-

ყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 28 ივლისის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით №... და №... რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე და მოსარჩელე მხარეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ნ. ყ-ას მხრიდან მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრის და შესაბამისი სარწმუნო მტკიცებულებების წარდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს შეეძლო დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება ზ. დ-ას უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების №... (24.05.2012) კანონშესაბამისობის გადამოწმების მიზნით, თუმცა იმ პირობებში, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №..., უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის, დაუშვებელია რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ყ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სადავო ტერიტორიაზე და არ არის არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს საპირისპიროს,

ანუ მოპასუხის კანონიერ უფლებას, კერძოდ, საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატის შპს „...ას“ №398 დასკვნის მიხედვით, ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, ნაკვეთის (იგივეობა) იდენტიურობა დასტურდება საჯარო რეესტრიდან მიღებული მასალებით, ადგილზე დათვალიერებითა და ... ძველი და ახალი სიტუაციური ორთოფოტოს შედარებით, ამასთან, ადრე ნ. ყ-აზე გაცემული, ამჟამად ზ. დ-ასა და თ. ნ-აზე საკუთრებად დარეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, კონფიგურაციასა და იდენტიურობას ადასტურებს იმ პერიოდშიც და დღეის მდგომარეობითაც წინა მხარეს მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ექსპერტმა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დაადგინა სიტუაციურ რუკაზე დატანილი, მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მიხედვით, რაც სრულიად გამართლებული და უტყუარი გზაა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დასადგენად. ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ ხსენებულ დასკვნასთან ერთად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნაც ადასტურებს მოპასუხის კავშირს და ამავდროულად გამორიცხავს მოპასუხის კავშირს სადავო მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის გარეშეც აშკარაა, რომ ზ. კ-ას ოჯახზე გაცემულ მიწის ნაკვეთის საკუთრების მონმობაში მითითებული ნახაზი სრულად არ შეესაბამება რეალურად დაკავებულ ტერიტორიას, ხოლო ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემულ საკუთრების მონმობაში მითითებული ნახაზი ემთხვევა სადავო ტერიტორიას.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, უგულებელყო ის გარემოება, რომ ზ. დ-ამ პირველადი რეგისტრაცია განახორციელა 4181 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...), რაც არ ემთხვევა ზ. კ-ას ოჯახზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში დაფიქსირებულ ფართობს – 4355.13 კვ.მ-ს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნული იმით ახსნა, რომ პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ, მოპასუხემ მიწის ნაკვეთი დაყო ორ ნაწილად, რამაც გამოიწვია განსხვავება. კასატორი მიიჩნევს, რომ ეს არის სრულიად დაუსაბუთებელი არგუმენტი, რადგან დაყოფა მოხდა არა 4355.13 კვ.მ-ის, არამედ 4181 კვ.მ-ის. სააპელაციო სასამართლომ ამ საკითხზე საერთოდ არ იმსჯელა, თუმცა საერთო ჯამში ყველაფერში დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოპასუხემ დაისაკუთრა სხვა ტერიტორია, სადაც ფიზიკურად არ იყო საკმარისი ფართი, რის გამოც იგი იძულებული იყო მოეთხოვა ნაკლები ფართის რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ შპს „...ის“ დასკვნით ნათლად იკვეთება, რომ იგი დაეყრდნო საჯარო რეესტრში დაცულ 2000 წლის სიტუაციურ რუკას (ორთოფოტოს), რომელზედაც პირდაპირ არის აღნიშნული სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე მესაკუთრედ მითითებულია ნ. ყ-ა, ხოლო ის ფაქტი, რომ ეს ნაკვეთი ნამდვილად შეესაბამება სადავო ტერიტორიას, დასტურდება ორთოფოტოზე აღნიშნული მეზობელი ნაკვეთების მდებარეობით, რომლებიც დღეის მდგომარეობით განლაგებულია სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ. ამდენად, კასატორისათვის სრულიად გაუგებარია, რატომ არ მოხდა სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის პოზიციის გაზიარება, ან როგორი ტიპის დასკვნა შეიძლებოდა შეესრულებინა ექსპერტს ან რა სახის მტკიცებულება შეიძლებოდა წარმოედგინა მოსარჩელეს იმისათვის, რომ დაემტკიცებინა მისი უფლება მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ არ შეისწავლა ხსენებული სიტუაციური ნახაზი, რომელზედაც პირდაპირ არის დატანილი ნ. ყ-ას და ზ. კ-ას ნაკვეთების მდებარეობა, რომლის თანახმადაც, ნ. ყ-ას ნაკვეთი შეესაბამება სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და პროპორციებს (სიგრძე და სიგანე), ხოლო ზ. კ-ას ნაკვეთი მდებარეობს სადავო მიწის ნაკვეთიდან ერთი ნაკვეთის მოშორებით (ჩრდილო-დასავლეთით) და მისი კონფიგურაცია სრულიად არ შეესაბამება სადავო ნაკვეთის ფორმას.

ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ გამოიყენა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილება. კასატორმა განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლომ ეჭქვეშ დააყენა ნ. ყ-ას საკუთრების უფლება მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში წარდგენილია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის საფუძველზეც დარეგისტრირდა მასზე საკუთრების უფლება. ის ფაქტი, რომ სააგენტოში არ არის დაცული მიღება-ჩაბარების აქტი, სრულებითაც არ იძლევა ნ. ყ-ას საკუთრების უფლების ეჭქვეშ დაყენების საფუძველს. მოსარჩელემ, სასამართლოს მოთხოვნის საფუძველზე, განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ვერ განახორციელა ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება მხოლოდ იმიტომ, რომ ადგილი ჰქონდა ზედდებას. აღნიშნულ შემთხვევაშიც, მიღება-ჩაბარების აქტი არ ყოფილა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და დამაბრკოლებელი გარემოება.

კასატორი მიუთითებს, რომ სახეზეა მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების უფლებების მიმართ არაერთგვაროვანი მიდგომა. სააპელაციო სასამართლომ სცადა მოსარჩელის უფლების კანონიერების შესწავლა, თუმცა არ შეეხო იმავე კუთხით მოპასუხის სა-



კუთრების უფლებას. კერძოდ, ზ. დ-ას საკუთრების შესახებ ამონაწერში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საკომლო სიის №..., რომელიც ასევე არ მოიპოვება სარეგისტრაციო ორგანოში და მისი წარმოდგენა ვერც მოპასუხემ ვერ შეძლო. ამასთან, ზ. დ-ას საკუთრებაზე საერთოდ არ არსებობს მიღება-ჩაბარების აქტი, უფრო მეტიც, არ არსებობს უფლების დამდგენი დოკუმენტიც (საკომლო სია).

კასატორი ასევე განმარტავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტები, ასევე, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი №... საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილია და მის საფუძველზეა განხორციელებული ნ. ყ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ის ფაქტი, რომ დოკუმენტი არ არის დაცული სააგენტოში, არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელემ დაკარგა საკუთრების უფლება. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ შეუფასებია საკითხი მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობა-არარსებობის კუთხით, მან მიიღო გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მონაცემები ზედდებაში იყო სხვა მიწის ნაკვეთის მონაცემებთან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. ყ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით ნ. ყ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწინა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ნ. ყ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ყ-ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის

(უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი; რეგისტრირებული მონაცემები დაუზუსტებელია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 ივლისს ნ. ყ-ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს №... განაცხადით და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე – ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ივლისის №... გადაწყვეტილებით (განაცხადი №...; 25.07.2016 წ; განმცხადებელი: ნ. ყ-ა) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (ს.კ. ..., წინა კოდი ...) საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს.კ. ... და ...). შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვიონი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით ზ. დ-ას მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...) დაკმაყოფილდა; 2012 წლის 24 მაისის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით – 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა ზ. დ-ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს №113 ცნობა, დამონების თარიღი 23.04.2012 და №... საკომლო სია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 20 დეკემბრის №... სამკვიდრო მოწმობით ზ. დ-ას სამკვიდრო ქონება სრულად მიიღო გ. კ-ამ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ას მოთხოვნა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ... (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ...) დაკმაყოფილდა. 2016 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-

ნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით – 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა გ. კ-ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია №... სამკვიდრო მონმობა, დამონმების თარიღი 20.12.2016, ნოტარიუსი – ე. გ-ე.

შპს „...ას“ №398 დასკვნით ირკვევა, რომ ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან. ზ. დ-ასა და ნანილობრივ თ. ნ-ას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. ...; ...) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია.

ამასთან, 2012 წლის 24 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ზ. დ-ასგან იყიდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება – ს/კ ... .

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნით დადგენილია, რომ ზ. კ-ას (ზ. დ-ას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის №... ნაკვეთის ნომერი – ...) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ. კ-ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე გ. კ-ა)). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით ... (მესაკუთრე გ. კ-ა). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე თ. ნ-ა).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11

თებერვლის წერილის შესაბამისად, ... და ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, ამდენად უტყუარად ვერ დგინდება მათი ადგილმდებარეობა.

ამავე წერილით ირკვევა, რომ ... და ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ №327 ბრძანებულების შესაბამისად (ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში ... საკადასტრო კოდის ... სააღრიცხვო მასალა და ... საკადასტრო კოდის ... სააღრიცხვო მასალა დაცულია დედნის სახით, ხოლო ზუგდიდის რაიონის საკომლო სიები კი არქივის სამსახურში არ არის დაცული.

ამასთან, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი – ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. – მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტი. 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 4355.13 კვ.მ. – მესაკუთრეა ზ. კ-ას ოჯახი; მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 4 355.13 კვ.მ. – მესაკუთრეა ზ. კ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია №... საკომლო სია.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის დ. ც-ას 2012 წლის 23 აპრილს გაცემული №113 ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ანაკლიის ტერიტორიულ ორგანოში მცხოვრები ან. გარდაცვლილი ზ. კ-ას (პ/ნ. ...) ოჯახი შედგება შემდეგი წევრისაგან: მეუღლე – და ზ. (პ/ნ. ...).

2018 წლის 16 თებერვლის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით – 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტი.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №... წერილის მიხედვით, უძრავ ნივთზე მდებარე, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., ს/კ ... (წინა საკადასტრო კოდი ...), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი – 3576.43 კვ.მ. რეგისტრირებულია ყ-ა ნ. ოჯახის (საიდენტიფიკაციო მონაცემები სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №582, განცხადების რიგ. №..., თარიღი – 01.08.2000 წ; ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №582, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს №... (24.05.2012წ) და №... (26.12.2016წ) გადაწყვეტილებების კანონიერების შეფასება. №... (24.05.2012წ) გადაწყვეტილება მიღებულია ზ. დ-ას (გ. კ-ას მამკვიდრებლის) განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც ის ითხოვდა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზ. დ-ას საკუთრებად დარეგისტრირდა ორი ერთეული უძრავი ნივთი: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ..., ფართობი – 3 300.00 კვ.მ. – მდებარე ზუგდიდი, ... (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი – ...) და 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 851 კვ.მ. მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით №1 – 31,14 კვ.მ და №2 – 20,02 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით ..., მდებარე ზუგდიდი, ... (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი ...).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ნ. ყ-ას სარჩელით სადავოა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ზ. დ-ას საკუთრებად რე-

გისტრირებული №... მიწის ნაკვეთი, ფართობით – 3 300.00 კვ.მ. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დავა არ მიმდინარეობს. ამასთან, ხსენებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა ერთიან მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით ..., რომელიც რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად დაირეგისტრირა ზ. დ-ამ 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ მიწაზე განთავსებული იყო ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა.

2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე №... საკადასტრო კოდით ზ. დ-ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის საგანს არ წარმოადგენს, – სადავოა მხოლოდ ამ რეგისტრაციის დაყოფის შედეგად, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე 3300.00 კვ.მ.-ზე რეგისტრაციის კანონიერება (საკადასტრო კოდი №...). 2016 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლის კანონიერებასაც სარჩელით ასევე სადავოდ ხდის ნ. ყ-ა, წარმოადგენს გ. კ-ას (ზ. დ-ას მემკვიდრის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და მას საფუძვლად უდევს 2016 წლის 20 დეკემბერს გაცემული სამემკვიდრეო მონაწილეობა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, გ. კ-ა გახდა დედის, ზ. დ-ას კუთვნილი უძრავი ნივთის (ფართობი 3300.00 კვ.მ. მდებარე ზუგდიდი, ..., საკადასტრო კოდი – №...) მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი 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 დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

თავის მხრივ, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზო-

გადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობაზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტის მხარის მიერ სასამართლოსათვის წარუდგენლობის პირობებში, ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ ხსენებული დოკუმენტი მარეგისტრირებელი ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებში დაცული არ არის, ნ. ყ-ა მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, რომ მის ოჯახს მიწის ნაკვეთი გამოეყო კანონით დადგენილი წესით, რამდენადაც არ არსებობს დოკუმენტი გადასაცემად შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული მსჯელობის საწინააღმდეგოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის №ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის 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.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმე-

დებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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

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

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ არ გამხდარა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით – 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ..., ნ. ყ-ას სახელზე რეგისტრაციისა და აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის კანონიერება. ამასთან, გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში თავად სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2018 წლის 16 თებერვლისა და 26 თებერვლის თარიღით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით – 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით – ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), ნ. ყ-ას ოჯახის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მი-



თითებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ. ყ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის მოკვლევით, მისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგების განსაზღვრითა და შეფასებით სააპელაციო სასამართლო, ფაქტობრივად, გაცცდა დავის ფარგლებს. ამასთან, უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტის მხარის მიერ სასამართლოსათვის წარუდგენლობა ან/და ხსენებული დოკუმენტის მარეგისტრირებელი ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებში დაუცველობა არ წარმოადგენს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისათვის გამოყოფის ფაქტის უარყოფის საფუძველს. მეტიც, იმ პირობებში, როდესაც, სადავოდ არ არის გამხდარი მიწის ნაკვეთის ნ. ყ-ას ოჯახის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი, განსახილველ დავასთან მიმართებით, სამართლებრივად ირელევანტურია ზემოთ მითითებული სამართლებრივი დოკუმენტის დღეის მდგომარეობით მატერიალურად არსებობის საკითხის განსაზღვრა.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს აგრეთვე მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ბ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ გასაჩივრებული განჩინებით ნ. ყ-ასათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტის ეჭვქვეშ დაყენებით, ფაქტობრივად, უარყოფილ იქნა მისი საკუთრების უფ-

ლება, ვინაიდან ეს უკანასკნელი გამოხატულებას სწორედ ფაქტობრივად ქონების არსებობით ჰპოვებს. სამართლებრივ ნონსენსს წარმოადგენს სადავოდ გაუმხდარი საკუთრების უფლების თუნდაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის დადგენილ გარემოებად მიჩნევის პირობებში უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის გამოყოფისა და მის საკუთრებაში ფაქტობრივად არსებობის უარყოფა, რამდენადაც საკუთრების უფლება ვერ იარსებებს, როგორც უფლების ობიექტისაგან გამოცალკევებული ჰიპოთეტური მოცემულობა. ამდენად, თუკი არ არსებობს ქონება, მისი გადაცემა და მასზე პირის ფაქტობრივი გამგებლობის განხორციელების შესაძლებლობა, არ არსებობს თავად საკუთრების უფლებაც. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის კანონიერებისა და მისი არასადავოობის პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში განვითარებული ზემოთ მითითებული მსჯელობა ლახავს ნ. ყ-ას საკუთრების უფლებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ დავასთან მიმართებით, არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. მოსარჩელის – ნ. ყ-ას სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ... ტერიტორიაზე მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა 3576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ ..., რაც №... განაცხადით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა უკანონოდ ზ. დ-ას საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით, რაც ხელს უშლის მოსარჩელეს საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაში. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა – ზუგდიდი, კოდი ..., სექტორი – სოფელი ..., კოდი ... კვარტალი ..., ნაკვეთის №..., დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. – მესაკუთრეა ნ. ყ-ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ საკითხზე, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება, რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის

ზედდება გ. კ-ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. ამდენად, სადავოა არა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, არამედ მისი პარამეტრები და ადგილმდებარეობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ ვინაიდან მხარემ ვერც საექსპერტო დასწესებულებას და ვერც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა ისეთი დოკუმენტი, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელი იქნებოდა განსაზღვრულიყო მოსარჩელის ოჯახისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ნ. ყ-ას მიერ დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მისი ოჯახისათვის გადაცემული (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონაშობა, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №582 აქტი და საჯარო რეესტრის მონაცემში შეიცავდა ნ. ყ-ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადანყვევტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვევტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ნ. ყ-ას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გ. კ-ას სახელზე რეგისტრაცია. საქმის მასალებში წარმოდგენილია, ასევე, შპს „...ას“ №398 დასკვნა, რომლითაც ირკვევა, რომ ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან. ზ. დ-ასა და ნაწილობრივ თ. ნ-ას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. ...; ...) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ. ყ-ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტიფიცირებულია ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნით დადგენილია, რომ

ზ. კ-ას (ზ. დ-ას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის №... ნაკვეთის ნომერი – ...) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ. კ-ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე გ. კ-ა)). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით ... (მესაკუთრე გ. კ-ა). ნ. ყ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის №..., ნაკვეთის №...), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ ... (მესაკუთრე თ. ნ-ა).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ნ. ყ-ას სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო, ასევე, ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის – ნ. ყ-ასათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. საგულისხმოა, რომ კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამონმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ახლად შე-

მოღებულ კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწიებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ზ. დ-აზე (შემდგომ გ. კ-ას სახელზე) სადავო ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტა-

ცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა შედეგად არ იწვევს გ. კ-ას საკუთრების უფლების შელახვას, ვინაიდან მის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება არ გამოიწვევს ნაკვეთის შემცირებას. დავის საგანს შეადგენს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა, რის შედეგადაც მოსარჩელეს დაეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთან, მხედველობაშია მისალეები, 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. აღნიშნული კანონი, ასევე, იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6<sup>1</sup> 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ. ყ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ყ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნ. ყ-ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ნ. ყ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ. ყ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება;

5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ. ყ-ას უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციის თაობაზე;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნ. ყ-ას სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



### 3. მიწის საკუთრების აღიარება

**პრივატიზებულ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ,  
მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სარჩელის  
სანდაზმულობა**

**გადანყვიბილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-748-744(კ-17)

1 მაისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამა-  
დასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 13 ივლისს სარჩელით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ა. ტ-ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2009 წლის 29 ოქტომბრის №114 ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2005 წლის 23 აგვისტოს ნინონ-მინდის რაიონის გამგეობასა და ა. ტ-ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 5 წლის ვადით, მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...). აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში. 2009 წლის 22 სექტემბერს ა. ტ-მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო რაიონის ტერიტორიულ ორგანოს, იჯარით გაცემულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების თაობაზე.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კა-

ნონის შესაბამისად ა. ტ-ზე 2009 წლის 29 ოქტომბერს გაცა მინის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №114, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ნინონმინდის რაიონში, ... მდებარე მინის ნაკვეთი, ფართობით 150 ჰა (საძოვარი), გადასახდელმა თანხამ შეადგინა 4500 ლარი, რომლის 20% (900 ლ.) გადახდილ იქნა კანონის შესაბამისად ვადაში მოიჯარის მიერ და გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება №21. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მესაკუთრემ გადაიხადა მთლიანი ღირებულება (დამატებით 30%, ჯამში 50%), რის გამოც გაუქმდა იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის არაერთი მიმართვის მიუხედავად ვერ იქნა მოძიებული ნინონმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და საკრებულოს დადგენილებები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემის შესახებ.

ამასთან, ხელშეკრულების დანართზე (ექსპლიკაცია), რომელიც ამავედროულად წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს, არ აქვს მინის მართვის სამმართველოს ბეჭედი, სავარაუდოდ, დასმულია ნინონმინდის რაიონის გამგეობის ბეჭედი. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 2005 წლის 23 აგვისტოს, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2005 წლის 27 ოქტომბერს. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე 2005 წლის 08 ივლისს) იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2012 წელს სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურამ დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვანელის – თ. ა-ის მიმართ, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების ფაქტზე, კერძოდ: თ. ა-მა ბოროტად გამოიყენა სამსახურებრივი უფლებამოსილება და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის დარღვევით სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საკუთრებაში გადასცა ნინონმინდისა და ასპინძის რაიონებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვრის ტიპის მიწის ნაკვეთი. ერთ-ერთი ეპიზოდი ეხება ა. ტ-ისათვის საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემას. „სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 2012 წლის 7 აგვისტოს წლის დადგენილების შესაბამისად, საქმეზე შეკრებილია საკმარისი მტკიცებულებები დასაბუთებული ვარაუდისათვის, რომ თ. ა-ს ჩადენილი აქვს საქართველოს სსკ-ის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულებრივი ქმედება. შესაბამისად, არსებობს მის მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნის განხორციელების საფუძველი. თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნის მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, მას ჩადენილი აქვს ნაკლებად მძიმე კატეგორიის დანაშაულთა ერთობლიობა, აღიარებს დანაშაულს და თანამშრომლობს გამოძიებასთან. თ. ა-ს შეერთავაზა განრიდება, მის მიერ შესრულებულ იქნა განრიდების პირობები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურამ დაადგინა, რომ სისხლისსამართლებრივი დევნა თ. ა-ის მიმართ არ დაიწყო, ვინაიდან განრიდების სუბიექტმა შეასრულა განრიდებით გათვალისწინებული პირობა და მის მიმართ დევნის დაწყება ეწინააღმდეგება სისხლის სამართლის პოლიტიკას.

სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 2013 წლის 31 ივლისის წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაეგზავნა ზემოაღნიშნული დადგენილება, გამოძიების ეტაპზე გამოთხოვილი საპრივატიზებო საქმეები და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2013 წლის 2 დეკემბრის №1-1/355 ბრძანებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა 2013 წლის 31 ივლისის წერილში მითითებული, 2007-2010 წლებში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კანონდარღვევით განხორციელებული პრივატიზების საკითხის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 4 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სს „...“.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2009 წლის 29 ოქტომბრის №114 ოქმი.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმი, თავისი ბუნებით არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომლის კანონიერების შესაფასებლად სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის, არამედ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის ნორმებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მონაწილე მხარე, მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით თავადვე უნდა იყოს ხელშეკრულების კანონიერების გარანტი. სზაკ-ის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. პალატამ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური

განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2009 წლის 29 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №114 გამოცემულია კანონმდებლობის უხეში დარღვევით, შესაბამისად, არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები. კერძოდ, პალატამ მიუთითა სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონით), რომელიც განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, ეს კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე. სა-

ქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში აღნიშნული კანონი გამოქვეყნდა 2005 წლის 29 ივლისს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის ამ კანონის ამოქმედებამდე (2005 წლის 29 ივლისი) იჯარით გაცემული საძოვარი. კანონმდებლობა კრძალავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვრის პრივატიზებას იმ შემთხვევაში, თუ ის იჯარით გაცემული იყო 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ ან საერთოდ იყო იჯარით გაცემული, განსახილველ საქმეზე კი დადგენილია, რომ 2005 წლის 23 აგვისტოს (კანონის ამოქმედების შემდეგ) ნინონმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ა. ტ-ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (საძოვრის) საიჯარო ხელშეკრულება 5 წლის ვადით. 2005 წლის 28 ოქტომბერს აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში. აღნიშნული უძრავი ნივთის ა-ის ტ-ის საკუთრებაში გადაცემა განხორციელდა 2009 წლის 29 ოქტომბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ, კერძოდ ა. ტ-ის სახელზე გაიცა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმი.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმის საფუძველია 2005 წლის 23 აგვისტოს ნინონმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ა. ტ-ს შორის გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (საძოვრის) საიჯარო ხელშეკრულება, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ.“ ქვეპუნქტით კი დადგენილია, რომ პრივატიზებას არ ექვემდებარება შემდეგი სახელმწიფო ქონება: 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; სააპელაციო პალატამ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება მასზედ, რომ

19.10.2009 წლის №114 ოქმი არსებითად ეწინააღმდეგება „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის (სახელმწიფო ქონება, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება) 1-ლი პუნქტის „ძ.ა“ ქვეპუნქტის დებულებებს და აღნიშნა, რომ ა. ტ-მა ოქმით შეძენილი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა, (ანუ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება), რაც ვერ იქნება №114 ოქმის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის საფუძველი, რადგან №114 ოქმით არასწორად, კანონის მოთხოვნათა გაუთვალისწინებლად განხორციელდა სახელმწიფოს კუთვნილი უძრავი ქონების – საძოვრის პრივატიზება, რითაც დაირღვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, ასევე, სახელმწიფოს ინტერესი მასზედ, რომ არ დაუშვას საძოვრის სხვა პირთა საკუთრებაში გადასვლა.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მსჯელობა, რომ სადავო შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2009 წლის 29 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმის ბათილად ცნობის გამომრიცხავი გარემოება, კერძოდ, მონინალმდეგე მხარის (მოპასუხის) კანონიერი ნდობა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი კანონიერ ნდობას უკავშირებს მხოლოდ აღმჭურველი აქტის არსებობას, ვერ დააბრკოლებს სასამართლოს ფართოდ განმარტოს აღნიშნული საკითხი. პალატამ განმარტა, რომ კანონი უნდა განიმარტოს გონივრულად, სამართლიანად, მისი მიზნიდან გამომდინარე და მიიჩნია, რომ კანონიერი ნდობის ობიექტი, შესაძლოა იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის შედეგები, როგორც ადმინისტრაციული აქტის, ასევე მოქმედებებისა (რეალაქტის) და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების სახით; ამ უფლების მატარებელს, კანონიერი ნდობის პრინციპზე დაყრდნობით, უფლება აქვს წინააღმდეგობა გაუწიოს მათ გაუქმებასა თუ მათი ნამდვილობის, იურიდიული ძალმოსილების არაღიარებას. სასამართლოს მოსაზრებით, კანონმდებლის მიზანი კანონიერი ნდობის პრინციპის საკანონმდებლო დონეზე დამკვიდრებისას (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9, მე-60<sup>1</sup> და 61-ე მუხლები), იყო და არის მმართველობითი საქმიანობის შედეგად გარკვეული უფლებით აღჭურვილი პირის დაცვა უფლების მიმნიჭებელი არა მარტო კანონსაწინააღმდეგო აქტის, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედებისა (რეალაქტი) თუ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაუქმებისაგანაც.

სააპელაციო პალატამ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებზე მითითებით განმარტა, რომ ადმინისტრაციული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა გამოირიცხება, თუ ეს აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2009 წლის 29 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმი, რომლითაც განიკარგა 150 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების, მიწის ნაკვეთი (რომელიც განკარგვას არ ექვემდებარება) არსებითად არღვევს სახელმწიფო ინტერესებს, ამდენად არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ტ-მა, კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 2012 წლის 7 აგვისტოს „სისხლისსამართლებრივ დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ დადგენილების საფუძველზე არ დაიწყო სისხლისსამართლებრივი დევნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვანელის – თ. ა-ის მიმართ, ვინაიდან მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნიდა მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, მას ჩადენილი ჰქონდა ნაკლებად მძიმე კატეგორიის დანაშაულთა ერთობლიობა, აღიარებდა დანაშაულს და თანამშრომლობდა გამოძიებასთან, თ. ა-ს შეეთავაზა განრიდება, მის მიერ შესრულებულ იქნა განრიდების პირობები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურამ დაადგინა, რომ სისხლისსამართლებრივი დევნა თ. ა-ის მიმართ არ დაიწყო, ვინაიდან განრიდების სუბიექტმა შეასრულა განრიდებით გათვალისწინებული პირობა და მის მიმართ დევნის დაწყება ეწინააღმდეგება სისხლის სამართლის პოლიტიკას, შესაბამისად, საქმეში არ არსებობს მის მიმართ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენი, სარჩელს არ ერთვის დაზარალებურად ცნობის შესახებ დადგენილება, რომლითაც დადგენილი იქნებოდა მიყენებული ზიანის სახე და ოდენობა და თუ თ. ა-ის მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნა არ დაიწყო, რასაც საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი



ქმედება არ ქმნის მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, შესაბამისად კასატორისათვის გაუგებარია, ასეთ პირობებში, მისთვის გადაცემული ოქმის №114 როგორ არღვევდა სახელმწიფოებრივ და საზოგადოებრივ უფლებებსა და ინტერესებს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია ა. ტ-ის კანონიერი ნდობის არსებობა/არარსებობის საკითხი მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №114-ის მიმართ და ასევე შეფასების მიღმა იქნა დატოვებული, რომ ა. ტ-ს უკანონო ქმედება არ ჩაუდენია და მხარეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული ოქმის მიმართ, შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილი გამორიცხავს აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობას.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 2013 წლის 31 ივლისის №13/34-78155 წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაეგზავნა ზემოაღნიშნული დადგენილება (07.08.2012 წ.), გამოძიების ეტაპზე გამოთხოვილი საპრივატიზებო საქმეები და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 2 დეკემბრის №1-1/355 ბრძანებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა 2013 წლის 31 ივლისის №13/34-78155 წერილში მითითებული, 2007-2010 წლებში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამართველოს მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კანონდარღვევით განხორციელებული პრივატიზების საკითხის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება.

კანონით ნებისმიერი მოთხოვნა შემოფარგლულია დროის გარკვეული პერიოდით, ყოველი ცალკეული შემთხვევისათვის კანონმდებლობით დადგენილია მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა, რა პერიოდის განმავლობაშიც პირს ეძლევა მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შესაძლებლობა. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, სადავო საკითხების ხანდაზმულობის ვადას ადგენს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა სამი წელი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორ-

განოს მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმი გაცემულია 2009 წლის 29 ოქტომბერს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სარჩელი სასამართლოში წარდგენილია 2015 წელს, რითაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ გაშვებულია კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, საქმის განხილვის დროს არ დაადგინა, რა იყო ახლად გამოვლენილი და ახლად აღმოჩენილი გარემოება, რაც მანამდე არ იყო ცნობილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის და რაც საფუძველად დაედებოდა სასარჩელო მოთხოვნას. სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 2012 წლის 7 აგვისტოს „სისხლისსამართლებრივ დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ დადგენილებაში მსგავსი ახლად გამოვლენილი ან ახლად აღმოჩენილი გარემოება არ იძებნება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ამ საფუძველითაც არ იყო უფლებამოსილი მიემართა სასამართლოსათვის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით ა. ტ-ის საკასაციო მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის შედეგად საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ა. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ 2005 წლის 23 აგვისტოს ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და ა. ტ-ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 5 წლის ვადით და აღნიშნული ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა 2005 წლის 28 ოქტომბერს. ზემოხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 22 სექტემბერს ა. ტ-მა მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს პრივატიზების თხოვნით. 2009 წლის 29 ოქტომბრის №114 მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი სადავო ოქმით ა. ტ-ს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა ნინოწმინდის რაიონში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთი ფართობით 150 ჰა (საძოვარი), გადასახდელმა თანხებმა შეადგინა 4500 ლარი, რომლის 20% (900 ლ.) გადახდილი იქნა კანონის შესაბამისად ვადაში მოიჯარის მიერ და გა-

ფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება №21. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მესაკუთრემ გადაიხადა მთლიანი ღირებულება (დამატებით 30%, ჯამში 50%), რის გამოც გაუქმდა იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენდა, რომ პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, ეს კანონი გამოქვეყნებისთანავე ამოქმედდა. „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების შესაბამისად „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოქვეყნების თარიღია 2005 წლის 29 ივლისი (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 21.07.2010წ. კანონით). „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობა იყო სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ.ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა. ამდენად, ხსენებული ნორმების შესაბამისად, კანონმდებლობა კრძალავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვრის პრივატიზებას იმ შემთხვევაში, თუ ის იჯარით გაცემულია 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ. განსახილველ შემთხვევაში, ა. ტ-სა და ნინოწმინდის რაიონის გამგეობას შორის საიჯარო ხელშეკრულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შემდეგ, 2005 წლის 23 აგვისტოს გაფორმდა.

საკასაციო პალატა იზიარებს საკასაციო საჩივარში მითითებულ მოსაზრებას და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე მითითებით განმარტავს, რომ პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქო-

ნებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას ითვალისწინებდა აგრეთვე „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ 1997 წლის 30 მაისის კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი. საქმეზე წარმოდგენილი სადავო მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №114 ოქმი გამოცემულია 2009 წლის 29 ოქტომბერს, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სარჩელი ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში წარდგენილია 2015 წლის 13 ივლისს, შესაბამისად არ დასტურდება სარჩელის წარდგენა სასამართლოში, კანონით დადგენილ მოთხოვნის ხანდაზმულობის სამწლიან ვადაში. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით, მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას ა. ტ-ის მიერ იქნა დაყენებული საკითხი მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება და დაცვა, ამ ვადის გასვლა იწვევს სასამართლოს მეშვეობით უფლების იძულებით განხორციელების შეუძლებლობას. ნორმატიულად შეიძლება განისაზღვროს სასარჩელო ხანდაზმულობის სპეციალური ვადები, რასაც ადგილი აქვს განსახილველ შემთხვევაში, კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. 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. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სარჩელში აღნიშნავს, რომ სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 2013 წლის 31 ივლისის წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სა-

მინისტროს გადაეგზავნა „სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 2012 წლის 7 აგვისტოს დადგენილება და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება, რის საფუძველზეც დაიწყო ა. ტ-ის საქმეზე არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, პროკურატურის დადგენილებით ან წერილით არ გამოკვეთილა რაიმე ახალი ფაქტობრივი გარემოება, რაც მანამდე ორგანოსათვის არ იყო ცნობილი, პროკურატურა უთითებდა მხოლოდ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მოთხოვნების დარღვევაზე, რისი დადგენის შესაძლებლობა და ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოსაც გააჩნდა. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ საოლქო პროკურატურის დადგენილებით არ იკვეთება ისეთი გარემოებები, რომლებიც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის იქნებოდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, რაც შესაძლებელს გახდიდა ხანდაზმულობის ვადის ათვლის დენა დაწყებულიყო ზემოაღნიშნული დადგენილების გაგზავნიდან და არა სადავო ოქმის გამოცემიდან.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა განხორციელდეს სადავო ოქმის გამოცემის დღიდან (2009 წლის 29 ოქტომბერი) და არა პროკურატურის წერილის სააგენტოსათვის ჩაბარების დღიდან, რადგან პროკურატურის დადგენილებით ან წერილით არ გამოკვეთილა რაიმე ახალი ფაქტობრივი გარემოება, რაც მანამდე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ შეიძლებოდა ცნობილი ყოფილიყო; პროკურატურა უთითებს მხოლოდ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მოთხოვნების დარღვევაზე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მსგავსი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით არსებობს ერთგვროვანი სასამართლო პრაქტიკა. (იხ. 2016 წლის 12 ივლისის №ბს-364-359(კ-16) განჩინება; 2017 წლის 26 იანვრის განჩინება №ბს-851-843(კ-16); 2017 წლის 11 მაისის №ბს-281-279(კ-17) განჩინება, 2018 წლის 15 თებერვლის განჩინება №ბს-767-759(კ-16)).

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

- 1. ა. ტ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
- 2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
- 3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- 4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მინაჯე საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-689-689(კ-18)

11 დეკემბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. ს-მა 2017 წლის 5 აპრილს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-

ში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 თებერვლის №8 საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მის მიერ კომისიაში 2016 წლის 25 აგვისტოს წარდგენილ იქნა განცხადება კანონით გათვალისწინებული თანდართული დოკუმენტებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 870 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის, მდებარე ქ. თბილისში, ... (ნაკვეთი №3/18-ის) მდებარედ, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. აღნიშნულ განცხადებაზე, კომისიის მიერ 2017 წლის 30 იანვრის № 570 ოქმის შესაბამისად, 2017 წლის 13 თებერვალს გამოცემულ იქნა განკარგულება №8 საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდება უშუალოდ განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიღება მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ განახორციელა კანონით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევით, კერძოდ: არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და არ იმსჯელა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტზე მტკიცებულებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, გადანყვეტილებლაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. თბილისში, ... (ნაკვეთი №3/18-ის) მიმდებარედ 870,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მ. ს-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

მითითებული გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადანყვეტილებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივნისის გადანყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც მ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილზე მითითებით (რომელიც ადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენს დოკუმენტების ჩამონათვალს) და განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად მ. ს-ს, გარდა მოწმეთა ჩვენებებისა, უნდა წარედგინა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განმარტებული თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც აღნიშნული ნორმის თანახმად შეიძლება იყოს, ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები.



სააპელაციო პალატამ, დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... (ნაკვეთი 3/18-ის) მიმდებარედ 870, 00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დამაგრებული არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები, მ. ს-ის მიერ არ არის აშენებული 2007 წლის 1 იანვრამდე და ეს ფაქტი მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. თუმცა პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელი ერთადერთი მტკიცებულება, რაც მოსარჩელე მხარის მიერ იქნა წარმოდგენილი არის მოწმეთა ჩვენებები, რაც არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას და საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის, მოწმეებთან ერთად სახეზე უნდა იყოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტიც, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები, რაც მის მიერ არ/ვერ იქნა წარდგენილი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რამაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს და განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან.

კასატორი მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც შეიცვალა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, არ შეიცავს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთებას, რომელიც უნდა აქარწყლებდეს საქმეზე პირველი ინსტანციის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილების დასკვნებსა და შეფასებებს და გამომდინარეობდეს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებებიდან.

კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ

მის მიერ საქმეზე არ არის წარმოდგენილი და საქმეში არ მოიპოვე-  
ბა ისეთი წერილობითი (დოკუმენტალური) მტკიცებულებები, რომ-  
ლებიც მინის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მონშეთა  
ნოტარიულად დამონშეულ განცხადებებთან ერთად, ერთობლი-  
ობაში ქმნიან სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს. აღნიშნულ-  
თან დაკავშირებით კასატორი მიუთითებს, რომ მონშეთა ჩვენე-  
ბებთან ერთად საქმეზე წარდგენილია მის მიერ კომისიაში განცხა-  
დების შეტანისას მასზე დართული მინის ნაკვეთის თვითნებურად  
დაკავების დამადასტურებელი არაერთი დოკუმენტი, მათ შორის  
მ. ს-ის პირადობის მონშობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახა-  
ზი, ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებით, სიტუაციური გეგმა, ორ-  
თოფოტოები 2006 და 2010 წლების მდგომარეობით, საჯარო რეეს-  
ტრის მიერ გაცემული ინფორმაცია, უძრავ ნივთზე უფლებრივი  
მდგომარეობის შესახებ, ნაკვეთზე არსებული ღობისა და შენობა-  
ნაგებობის ხანდაზმულობის შესახებ დასკვნა, რაც „ფიზიკური და  
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-  
ლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-  
არების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავ-  
რობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებუ-  
ლი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-  
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მონშობის  
ფორმის დამტკიცების წესის შესაბამისად ქმნიდა საკუთრების უფ-  
ლების აღიარების საფუძველს.

კასატორი მექანიკურ შეცდომად მოიაზრებს სააპელაციო სა-  
სამართლოს მითითებას ფაქტზე, რომ თითქოს „ცალსახად დადას-  
ტურებულია ის გარემოება, რომ ქ.თბილისში, ... (ნაკვეთი №3/18-  
ის) მიმდებარედ 870,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-  
ლების მინის ნაკვეთზე დამაგრებული არასაცხოვრებელი შენობა-  
ნაგებობები, მ. ს-ის მიერ არ არის აშენებული 2007 წლის 01 იან-  
ვრამდე და ეს ფაქტი მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ“, ვინაიდან  
დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან და ჩანაწერის  
საერთო შინაარსიდან, ამასთან პირიქით, მონიშნულმდეგე მხარე  
სადავოდ ხდიდა არა ზოგადად მინის ნაკვეთის 2007 წლამდე თვით-  
ნებურად დაკავების ფაქტს, არამედ უშუალოდ კასატორის მიერ  
ამ მოქმედების განხორციელებას.

კასატორი მიუთითებს, რომ მისი მოთხოვნა არ იყო სასამარ-  
თლო „დაყენობადა“ მხოლოდ მონშეთა ჩვენებებს, როგორც არა-  
პირდაპირ მტკიცებულებას და პალატას შესაძლებლობა ჰქონდა  
შეეფასებინა ის ემპირიული წესების საფუძველზე, სხვა მტკიცე-  
ბულებებთან, მათ შორის, მინის თვითნებურად დაკავების დამა-

დასტურებელ დოკუმენტთან – საქმეზე წარმოდგენილ ორთოფოტოებთან ერთად, როგორც ეს განახორციელა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ არსებითად მნიშვნელოვანია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც შესაბამისი პერიოდის (2007 წლამდე მდგომარეობით) ორთოფოტო უდავოდ წარმოადგენს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლის შეფასებაც შესაძლებელია მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებებთან ერთობლიობაში, იმ ლოგიკით, რომ ორთოფოტოზე ჩანს კონკრეტულ პერიოდში (განსახილველ შემთხვევაში – 2007 წლამდე მდგომარეობით) მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობების გამოსახულება, მაგრამ არ არის ცნობილი ვის მიერ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, რასთან დაკავშირებითაც, თავის მხრივ, ინფორმაციას გვანჯდის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები და ერთობლიობაში ქმნის შესაძლებლობას მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობის დასადაგენად (სუსგ №ბს-68-68(კ-18); სუსგ N№ბს-819-815(კ-17); სუსგ №ბს-522-509(კ-14)).

კასატორის მითითებით, საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, „საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საქართველოში პირდაპირ მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე. კონვენციის მითითებული ნორმა რეგლამენტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლში.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილება ლახავს სამართლიანი სასამართლოს უფლების პრინციპს და ახალისებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობითი საქმიანობის განხორციელებისას კანონმდებლობით დადგენილი წესების დარღვევას, რაც ეწინააღმდეგება სა-

კასაციო სასამართლოს არაერთგზის განმარტებას – ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესის დაცვის, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულების, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ (სუსგ 23.09.2014წ №ბს-246-243(კ-14)).

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად; საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

განსახილველი დავის საგანს მ. ს-ის მიმართ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 თებერვლის №8 საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ განკარგულების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას მოსარჩელე – მ. ს-ი ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი მტკიცებულებების მიუხედავად, არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად და ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე გამოსცა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და მის საფუძველზე გამოცემული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ სა-

ქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლების მქონე სუბიექტებს, პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად განმარტებულია თუ რა არის თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველად მიუთითებს დაინტერესებული პირის განცხადების წარდგენის აუცილებლობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, 2016 წლის 25 აგვისტოს კომისიაში მ. ს-ის, როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილია განცხადება, რომლითაც მან მოითხოვა ქ. თბილისში, ... (ნაკვეთი 3/18-ის) მიმდებარედ 870, 00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. დადგენილია, რომ განცხადებასთან ერთად მის მიერ წარდგენილ იქნა, მ. ს-ის პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებით, სიტუაციური გეგმა, ორთოფოტოები 2006 და 2010 წლების მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული

ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ნაკვეთზე არსებული ღობისა და შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის შესახებ დასკვნა. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალს ადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილი და ესენია: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს

კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარდგენა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით დადგენილი პროცედურით საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რა დროსაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაასაბუთოს კანონით გათვალისწინებული რა არსებითი სახის საფუძველი არსებობდა, რომელმაც განაპირობა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღება. ამ გარემოების გარკვევას და დასაბუთებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმ თვალსაზრისით, რომ დადგინდეს, მ. ს-თან მიმართებაში ადგილი ხომ არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის იმპერატიული დანაწესის დარღვევას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. კონკრეტულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2017 წლის 13 თებერვალს მიღებული №8 განკარგულებით, მ. ს-ს უარი უთხრა მოთხოვნილი 870, 00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დაუდასტურდა უშუალოდ განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე ისეთი სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისა და საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის ფაქტს, რამდენადაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთი ად-

მინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება. ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი პირდაპირ ავალდებულებს გადაწყვეტილება მიიღოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაც განსახილველ შემთხვევაში ვერ იქნა დადასტურებული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის განცხადების განხილვის დროს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაინტერესებული პირის – მ. ს-ის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული მტკიცებულებების, მის მიერ მოთხოვნილი კონკრეტული მინის ნაკვეთის მიმართ არსებული ყველა მონაცემის შესწავლისა და გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა, მიეკუთვნებოდა თუ არა ის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთს, ამასთან საყურადღებოა, რომ აღნიშნული განმარტება არ შეიცავს დათქმას, რომ მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა აშენებული უნდა იყოს იმ დაინტერესებული პირის მიერ, რომელიც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა, ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი, აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს და განსაზღვრავს, იმ მინის ნაკვეთების ჩამონათვალს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება. ამდენად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, მითითებული შეზღუდვებისა და იმის გათვალისწინებით, რომ ეს შენობა-ნაგებობები არ არის დაინტერესებული პირის მიერ აშენებული, უნდა გამოიკვლიოს მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებზე ვრცელდება თუ არა ზემოაღნიშნული მუხლით დადგენილი შეზღუდვები. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ შეიცავს მსჯელობას, მ. ს-ის განცხადებაზე დართული დოკუმენტები, ადმინისტრაციულმა ორგანომ რა გარემოებაზე დაყრდნობით არ მიიჩნია განცხადების დაკმაყოფილებისათვის საკმარის მტკიცებულებად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ განცხადებას დაურთო არა მხოლოდ მონმეთა ჩვენება, არამედ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ, 2006 წლის ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მტკიცების მაღალი ხარისხით აკისრებს ვალდებულებას, განმცხადებლის მოთხოვნის უარყოფის



შემთხვევაში, მიღებული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რისთვისაც საჭიროა ადმინისტრაციულ ორგანოს დაედგინა: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში და თვითნებურად დაკავების ფაქტის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, შესაბამისი მტკიცებულების მითითებით, აესახა მ. ს-ის მიმართ გამოცემულ განკარგულებაში. ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობდა მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებები და ასეთის დადასტურების შემთხვევაში, შესაბამისი დასაბუთება ასახული უნდა ყოფილიყო სადავო განკარგულებაში, რაც განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ განხორციელებული არ არის.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი ორგანოს ავალდებულებს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოერიცხოს თვითნებური, მიკერძოებული, არაკვალიფიციური გადაწყვეტილება და უნდა დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობა და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა. მოტივირებული, დასაბუთებული გადაწყვეტილება კანონიერი გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენს. დასაბუთებაში კი არგუმენტირებულად უნდა მიეთითოს ყველა იმ გარემოებაზე, რომლის შესაბამისადაც მიღებულ იქნა ეს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაადგინოს განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება თუ არა აღიარებას და უარყოფით შემთხვევაში, შესაბამისი საფუძვლების მითითებით გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მხარისათვის გასაგები უნდა იყოს რა მოტივით იქნა მიღებული განმცხადებლის მიმართ კონკრეტული გადაწყვეტილება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, ვინაიდან დადასტურებულია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, არსებობს საკითხის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნების წინაპირობები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის კანონის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტი არ უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ აღიარების კომისია

ყველა შემთხვევაში ვალდებულია, 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენის შემთხვევაში განახორციელოს საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადების განხილვის დროს, უმთავრესია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენების ფარგლებში, გამოკვლეულ იქნეს მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი და ასეთი ფაქტის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას განმცხადებელს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რა დროსაც ადმინისტრაციული აქტი უნდა შეიცავდეს შესაბამის დასაბუთებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის საფუძვლის ზუსტი მითითებით.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო პალატა მიიჩნევს, სააპელაციო პალატამ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. აღ-

ნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ. ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 400 (100+300) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით) ანაზღაურების მიზნით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 თებერვლის №8 განკარგულება მ. ს-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 ლარის (100+300) ანაზღაურება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების  
უფლების აღიარება  
გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-698-698(კ-18)

13 დეკემბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2017 წლის 10 აგვისტოს ლ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის 32 საოქმო გადაწყვეტილებისა და ლ. მ-ეზე ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და ლ. მ-ეზე ქ.

ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება; მოპასუხეს – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ. მ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ. მ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 15 სექტემბერს ლ. მ-ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მონემების – შ. დ-ის, ზ. კ-ის და ო. გ-ის ერთობლივი განცხადება დამონმებული ნოტარიულად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისის მიღებული იქნა №538 განკარგულება „ლ. მ-ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შე-

სახებ“.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 23 მაისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას, მოხდა თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევა, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით 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 სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოვალეობებს.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 15 სექტემბერს ლ. მ-ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომ-

ლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არა-



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

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ ლ. მ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეების – შ. დ-ის, ზ. კ-ის და ო. გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული ერთობლივი განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ ლ. მ-ე 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობას ფართით – 39.6 კვ.მ, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №7-9, რომელიც განთავსებულია თავის საკუთრებაში არსებული 81.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 76.10 კვ.მ ფართის შენობის მიმდებარედ.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგე-

ნიღებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა №538 განკარგულება „ლ. მ-ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მონესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, აღნიშნული წესის მე-11 მუხლის თანახმად, 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 კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გა-

მოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამოცემა არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოყენებული უნდა ყოფილიყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე იყო გამოცემული. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადანყვეტილების მიღებისას ემსჯელა საკითხის იმგვარად გადანყვეტაზე, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს და ინტერესებულ 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.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორ-

განოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისად მიჩნევისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტით – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით ირკვევოდა, ლ. მ-ეს ქ. ბათუმი, ... ქ. №9-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე, საკუთრების უფლებით აღიარებაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ იყო სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაეანალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ლ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული და გამოყენებული კანონის ამ

ნორმით განსაზღვრული რეგულაცია. კერძოდ, ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, აღიარების შესახებ მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. ამ წესის შესაბამისად, გადამწყვეტი ვერ იქნება ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ მთავარია, საკუთრების უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე, ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არის თუ არა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.00 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ლ. მ-ის მიერ ფაქტობრივი ფლობა და მისი სარგებლობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან კონკრეტული გარემოების მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა ლ. მ-ე, არ სარგებლობდა მისით, ან სხვა პირის სარგებლობაში იმყოფებოდა ნაკვეთი, სადავო არ გამხდარა, თუმცა კომისიის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არ არსებობდა კანონით განსაზღვრული, სხვა აუცილებელი პირობები და საფუძვლები. კერძოდ, საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩათვალა, რომ საკუთრების უფლებას აღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის აშენების დრო არ იყო დაზუსტებული, რადგან ლ. მ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემებით, 2007 წლამდე შენობა-ნაგებობა არ არის განთავსებული, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის გ) პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, გამორიცხავდა მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო ლ. მ-ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვდა სწორედ იმ საფუძველით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმე-

დებამდე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით – 39.6 კვ.მ, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებელი დანიშნულებით.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის ამგვარი პოზიცია და განმარტა, რომ კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებაში არაფერია მითითებული იმასთან დაკავშირებით, თუ კონკრეტულად რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო კომისია და რის საფუძველზე გააკეთა დასკვნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლამდე არ არსებობდა და იგი ამენებულა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების შემდეგ, მხოლოდ ორთოფოტოზე (აეროფოტოგადაღება) მითითება ვერ იქნება საკმარისი საფუძველი, რომ საკითხი კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი. მოპასუხის აღნიშნული მტკიცების სანადალმდეგო გარემოების დასადასტურებლად, რომ შენობა-ნაგებობა გასული საუკუნის 80-იანი წლებშია აგებული, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს კომისიისათვის წარდგენილ, სანოტარო წესით დამტკიცებულ წერილობით განცხადებაზე, რომლითაც მოსარჩელის მეზობელი პირები ადასტურებენ მიწის ნაკვეთითა და შენობით სარგებლობის ფაქტს. საქალაქო სასამართლოს აღნიშვნით, მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა ასევე ფოტოსურათები, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კომისიის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იქნა არასწორ ფაქტებსა და გარემოებებზე. ამ საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი დღემდე არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი შესაბამისი საჯარო სამსახურების მიერ. თუ მშენებლობა ბოლო წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, როგორც ამაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, დიდი ალბათობით ის გამოვლენილი უნდა ყოფილიყო იმ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც განახორციელებს მონიტორინგს მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ვერ იქნა სამართლებრივად დასაბუთებული 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველების კანონშესაბამისობა, რამდენადაც არ დასტურდებოდა საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი

გარემოების არსებობა, რასაც ემყარებოდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომ-



ლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება ლ. მ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე მხარეს – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დავალებოდა გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე 190.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ. მ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა არსებითად სწორი გადაწყვეტილება და იგი უცვლელად უნდა ყოფილიყო დატოვებული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ ლ. მ-ის მიმართ გამოსცა დაუსაბუთებელი აქტი, შემოიფარგლა მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შენობა 2007 წლამდე არ იყო აშენებული, მაშინ, როდესაც ლ. მ-ის მიერ მითითებული მოწმეები საპირისპიროს ამტკიცებდნენ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიას საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, მხარისა და მის მიერ მითითებული მოწმეების მოსმენის, წარდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად უნდა დაედგინა სადავო გარემოებები და მათი შესწავლის, გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოეცა დასაბუთებული გადაწყვეტილება (აქტი).

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მითითება, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლება მოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

რაც შეეხება კომისიის მიერ მითითებულ არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ ლ. მ-ე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა თვითნებურად დაკავების საფუძველით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული არ გაიზიარა, ვინაიდან ლ. მ-ის მიერ კომისიაში ამაჟამად წარდგენილი განცხადების გადაწყვეტისათვის გადამწყვეტი ვერ იქნება ის გარემოება, დაინტერესებული პირი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე როდის გახდა, არამედ მთავარია დადგენილი იქნეს საკუთრების უფლებასაღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დრო, როდიდან იწყება იგი და გრძელდება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნამდე, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია თუ არა საცხოვრებელი

სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო იმ მნიშვნელოვან ფაქტორივ გარემოებას, რომ ლ. მ-ე ქ. ბათუმში, ... ქ. №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონების (81 კვ.მ.) მესაკუთრე გახდა 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

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.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული, რის გამოც ბათუმის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნული აქტები მართებულად ცნო ბათილად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი არ ეთანხმება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ შეფასებებს და მიუთითებს, რომ კომისია ვაეცნო საჯარო რეესტრიდან გადმოგზავნილ ლ. მ-ის განცხადებას, მასზე დართულ დოკუმენტაციას, ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და კანონის მოთხოვნათა დაცვით დაადგინა, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-

ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. კერძოდ, ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისთვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მიწის აღიარების კომისიის მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ. მ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლებააღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

კასატორი ასევე არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თარიღის დადგენის დამამტკიცებელ გარემოებად მხოლოდ მოწმეების ჩვენებაზე მითითებასა და ციფრული ტექნოლოგიის (ორთოფოტოს) უფულებელყოფასთან დაკავშირებით. კასატორი განმარტავს, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის 2007 წლის 15 სექტემბრამდე არსებობის ფაქტი არ დასტურდება იმ გარემოებით, რომ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საკითხი არ გამხდარა სადავო მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი სამსახურისათვის. კასატორისათვის, ასევე, გაუგებარია სასამართლოს მხრიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე (ფოტოსურათებზე) ყურადღების გამახვილება, რომლებიც აშკარად არ ასახავს 2007 წლის 15 სექტემბრამდე მდგომარეობას. ამასთან, წარმოდგენილი ფოტოსურათებით არ დგინდება, თუ რომელი შენობა-ნაგებობაა მოხვედრილი ობიექტივში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო კომისიის მიერ ორთოფოტოზე მითითება, რომელიც მეტად სანდო ინფორმაციას იძლევა მოსარჩელის მიერ გამოთქმულ ვარაუდებთან ან/და მოწმეთა ჩვენებებთან შედარებით. შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლოს ასეთი დამოკიდებულება კომისიის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულება-

ზე, რაც მოქმედი რეგულაციებითაცაა გათვალისწინებული.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, რამდენადაც განმცხადებელი უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მესაკუთრე გახდა 2007 წლის 15 სექტემბრის შემდგომ, რაც ცალსახადაა დადასტურებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. მ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ. მ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

2016 წლის 15 სექტემბერს ლ. მ-ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი, მონმეების – შ. დ-ის, ზ. კ-ის და ო. გ-ის ერთობლივი განცხადება დამონმებული ნოტარიულად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა №538 განკარგულება „ლ. მ-ეზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის 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 დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსე-

ბული 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 მომენტიდან დასაწყისიდან მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება განიმარტება, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრე-

ბის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულთ ან დანგრეულთ) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

მითითებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს



მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოხსენებული წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. ამავე წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაასალიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის

ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მინის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის – ლ. მ-ის მხრიდან მოთხოვნილია თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) თვითნებურად დაკავებისა და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საფუძვლით. მოსარჩელის მიერ კომისიაში წარდგენილ წერილობით განცხადებას თან ერთვოდა მოწმეების – შ. დ-ის, ზ. კ-ის და ო. გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული ერთობლივი განცხადება, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ ლ. მ-ე 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 190 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობას ფართით – 39.6 კვ.მ, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №7-9, რომელიც განთავსებულია თავის საკუთრებაში არსებული 81.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 76.10 კვ.მ ფართის შენობის მიმდებარედ. თუმცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ ლ. მ-ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს შენობა-ნაგებობა, თუმცა ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღება) მონაცემების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა-

ნაგებობა 2007 წლისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2017 წლის 7 ივნისს მიღებული იქნა №538 განკარგულება „ლ. მ-ზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა, იყო თუ არა განთავსებული უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა 2007 წლის მდგომარეობით. ამავე დროს, დასადგენია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მიწის აღიარებისათვის შემაფერხებელ გარემოებას მის მომიჯნავედ მოსარჩელის საკუთრებაში იმ მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, რომელიც აღიარების საფუძველზე იქნა საკუთრებაში გადაცემული.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლი განსაზღვრავს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი-სა და მოწმის ჩვენების, როგორც მითითებულ წესში გამოყენებულ ტერმინთა, მნიშვნელობას. კერძოდ, ხსენებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულია, რომ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, ხოლო მოწმის ჩვენება კი – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიჩნევი-

სათვის აუცილებელია კუმულაციურად დადასტურებულ იქნეს ორი გარემოება – ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) ფიზიკური პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და აღნიშნულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ვ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით აღნიშნული წესის მიზნებისათვის ერთმანეთისაგან გამიჯნულია მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მონმის ჩვენების ცნებები, კერძოდ, ზემოაღნიშნული დოკუმენტი ადასტურებს მიწის თვითნებურად დაკავებას მიწის ნაკვეთით სარგებლობის სხვადასხვა გარემოებების ობიექტურად დადასტურების გზით მაშინ, როდესაც მონმის ჩვენება, მიუხედავად იმისა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად კანონი მხოლოდ მონმის ჩვენების წარდგენის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს, მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მონმეთა მხოლოდ ნოტარიულად დამოწმებული სუბიექტური ხასიათის განცხადებაა, რომელსაც გააჩნია მტკიცებითი ძალა, თუმცა არა იმ დოზით, რა დოზითაც – მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრავს, ერთი მხრივ, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ ისეთ დოკუმენტებს, რომლებიც, შემხებლობაშია მი-

ნის ნაკვეთზე არსებულ უძრავ ქონებასთან (ცნობა-დახასიათება) ან ამ მიწის ნაკვეთითა და უძრავი ქონებით სარგებლობის ფაქტთან (აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი), ხოლო, მეორე მხრივ, დოკუმენტებს, რომლებიც ადასტურებენ დედამიწის ზედაპირის გამოსახულებას, რომელიც იძლევა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრების დადგენისა და ამ მიწის ნაკვეთის სრულყოფილი გამოსახულების მიღების, მათ შორის, მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესაძლებლობას (ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება)).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დღევანდელი ტექნოლოგიური შესაძლებლობების გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე კონკრეტულ პერიოდში უძრავი ქონების არსებობა-არარსებობის ფაქტის დადგენა ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებების – ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღების) მეშვეობით არის შესაძლებელი. ამასთან, გარემოებები, რომლებიც შესაძლებელია დადასტურდეს კონკრეტული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურებული და, მით უფრო, უარყოფილი იქნეს სხვა სახის მტკიცებულებით. საგულისხმოა, რომ მოწმის ჩვენება ვერბალური ხასიათის მტკიცებულებაა, რომელიც ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების სახით იურიდიულ ფორმას იძენს. ამგვარი მტკიცებულებით გადმოიცემა მოწმეთა მიერ სუბიექტური თვალთ დანახული რეალობა, რომლის ნამდვილობაც განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, სწორედ ობიექტურად არსებული გარემოებების ამსახველ, ზემოხსენებული კანონითა და წესით გათვალისწინებული დოკუმენტებით დადგენილ მოცემულობასთან ერთობლიობაში უნდა შემოწმდეს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ტექნოლოგიური განვითარების პირობებში, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება) იძლევა შესაძლებლობას, ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა, კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემოწმდეს მისი განვითარებულობა მასზე კონკრეტული შენობა-ნაგებობის არსებობა-არარსებობის გარკვევით. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამოირიცხავს მოწმის ჩვენებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონკრეტული, ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი

რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ამდენად, სასამართლო არ არის შეზღუდული შეაფასოს კონკრეტულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების მტკიცებითი ძალა, მეტიც, აღნიშნული სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენს. განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მონმეთა ჩვენებასა და ორთოფოტოთი, როგორც ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებით, დადგენილ რეალობას შორის წინააღმდეგობის არსებობის პირობებში, უპირატესობა სწორედ ორთოფოტოთი განსაზღვრულ მოცემულობას უნდა მიენიჭოს, რამდენადაც აღნიშნული მტკიცებულებით ასახული მდგომარეობა ობიექტურად დადასტურებულია, რომელიც შესაძლოა გაქარწყლდეს ან მისი მართებულობა ეჭვქვეშ დადგეს არა სუბიექტური ინფორმაციის შემცველი მონმის ჩვენებით, არამედ მხოლოდ იმავე მტკიცებითი ძალის, ობიექტური გარემოებების ამსახველი მტკიცებულებებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას საქმის მასალებში არსებულ ფოტოსურათებთან მიმართებით და მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებით შეუძლებელია დადგინდეს მათი გადაღების ზუსტი თარიღი და ამავე დროს ის გარემოება, ემთხვევა თუ არა ფოტოსურათებზე გამოსახული შენობა-ნაგებობა უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებულს, რისი გათვალისწინებითაც, მითითებული ფოტოსურათები ორთოფოტოზე ასახული მდგომარეობის გასაქარწყლებლად ვერ იქნება გამოყენებული.

რაც შეეხება ლ. მ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველს, საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, აღნიშნავს, რომ ორთოფოტოთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არარსებობის დადასტურებით, დამოუკიდებლადაც წარმოიშობოდა ლ. მ-ისათვის უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შესაძლებლობა. მიუხედავად აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, იმსჯელოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველთან მიმართებითაც. კერძოდ, კომისიის მიერ გასაჩივრებულ აქტში აღინიშნა, რომ მოთხოვნილი მი-

ნის ნაკვეთი მდებარეობს განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გააჩნია საკუთრების აღიარების საფუძველზე, აღნიშნული კი ლ. მისათვის უფლებააღიარებას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო განმეორებით მიუთითებს საქმეზე დადგენილ გარემოებაზე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ. მ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ლ. მ-ეს 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოეშვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მიმდინარეობს მი-

ერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, კანონი თვითნებურად დაკავებულ მინად ფიზიკური პირის მიერ აღიარების ორ საფუძველს იცნობს. კერძოდ, პირველ შემთხვევაში, განმსაზღვრელია მისი დაუფლების დრო და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძველით მინის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღიარების კომისიის მიერ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გამოირიცხა არა მინის თვითნებურად დაკავებულად მიჩნევის მხოლოდ პირველი, არამედ მეორე საფუძველიც, კერძოდ, განმცხადებელს განემარტა, რომ თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მინის აღიარების კომისიის მიერ. ამდენად, არ არსებობდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, 2012 წლის 4 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №7-9-ში მდებარე 81.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი და 76.10 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ. მ-ის სახელზე (მინის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...). ამდენად, იმ მინის ფართობი, რომლის მესაკუთრეც ზემოხსენებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. მ-ე გახდა, უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის ფართობზე ნაკლებია (190 კვ.მ.), რაც გამორიცხავდა ლ. მ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მინის მეორე საფუძველით აღიარების მოთხოვნის საფუძველიანობას.

ამასთან, თავად უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, მან ჩუქების ხელშეკრულებით მიიღო, გამჩუქებელს საკუთრებაში 2008 წელს, ქალაქ ბათუმის საკრებულოს მინის აღიარების კომისიის მიერ გადაეცა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამგვარი მოცემულობით, მი-



ზანშეუნონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის მომიჯნავეობის საფუძვლით დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, ჩუქების ხელშეკრულების გზით ლ. მ-ზე უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასვლამ გამოიწვია წინა მესაკუთრის (გამჩუქებლის) ჩანაცვლება თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების მიზნებისათვის.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ. მ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებააღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა 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.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 მაისის №32 საოქმო გადაწყვეტილება და ლ. მ-ზე ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში 2017 წლის 7 ივნისის №538 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტების კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში მდებარე 190.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. მ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნა-

წილითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ლ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6  
ტელ.: (995 32) 299 72 23  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)