

# უკრაინი ქონების რეგისტრაცია

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**

2026, №2

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

2026, №2

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

2026, №2

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

2026, №2

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი  
**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი  
**მარიკა მაღალაშვილი**

**რედაქციის მისამართი:**

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; [www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

## საძიებელი

### 1. სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია

პავლიონის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება .....	4
უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია .....	23
უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის კანონიერება .....	43

### 2. კერძო პირებზე რეგისტრაცია

უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველი .....	105
უძრავი ნივთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის კანონიერება .....	121

### 3. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა

უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის კანონიერება .....	137
რეგისტრირებული უძრავი ქონების ცვლილების რეგისტრაციის წინაპირობები .....	158

# 1. სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია

## პავილიონის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება

### ბანჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-546(კ-23)

17 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: გ. გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
ნ. სხირტლაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, ახალი აქტის გამოცემის დავალეზა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ჩ-ემ 2017 წლის 10 აპრილს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ასევე, სარეგისტრაციო ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანა მოითხოვა.

სარჩელის თანახმად, 2017 წლის 27 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ. ჩ-ემ, რომელმაც ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე უძრავ ნივთზე, კერძოდ, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებულ ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 94.01 კვ.მ სასაწყობ-დასაშლელი პავილიონის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა და მის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა თან დაურთო: უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №1/2045 ნერილი, სანოტარო წესით დამონმე-

ბული მ.ზ-ის თანხმობა, ქალაქ ქუთაისის მერის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულება და სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ობიექტის № 195 ექსპლუატაციაში მიღების აქტი.

მოსარჩელის მითითებით, მობილური სისტემის 94.01 კვ.მ სასაწყობ-დასაშლელი პავილიონი წარმოადგენდა მის საკუთრებას, თუმცა საჯარო რეესტრმა იგი ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დაარეგისტრირა, მიუხედავად იმისა, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია ითხოვდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მის მიერ წარდგენილ იქნა ყველა საჭირო დოკუმენტი, თუმცა ისინი მოპასუხემ არ შეისწავლა საფუძვლიანად, რაც უკანონო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 აპრილის განჩინებით მ.ზ-ის სარჩელი განსჯადობის განსახილველად გადაეგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს.

მ.ზ-ემ 2017 წლის 23 მაისს დაზუსტებული სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოპასუხეებად დაასახელა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 12 აპრილის საოქმო განჩინებით, მოცემულ საქმეში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ.ზ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

– ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულებით და სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2005 წლის 27 სექტემბრის მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ № 195 აქტის თანახმად, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული მ.ზ-ის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ობიექტი – ..., აღნიშნულ ობიექტზე მერიის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა;

– საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 94.01 კვ.მ № 1 შენობა-ნაგებობით, 2013 წლის

5 დეკემბრიდან წარმოადგენს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. 2017 წლის 6 იანვრის №... სარეგისტრაციო განცხადების თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით 2017 წლის 6 იანვრის №3 საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემულია და რეგისტრირებულია მოიჯარე მ. ჩ-ის იჯარის უფლება;

– საქმეში წარმოდგენილი, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №01/2045 და 2017 წლის 3 აპრილის №01/8561 წერილებით, მ. ჩ-ეს და მ. ზ-ს ეცნობათ, რომ ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული 94.01 კვ.მ №1 შენობა-ნაგებობით, არ უნდა დარეგისტრირებულიყო ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად;

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს 2017 წლის 27 იანვარს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ. ჩ-ემ და მოითხოვა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ასევე, ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებულ ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მისი კუთვნილი 94.01 კვ.მ ასანყოფ-დასაშლელი პავილიონის საკუთრებად რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას თან დაურთო უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №1/2045 წერილი, სანოტარო წესით დამონმებული მ. ზ-ის თანხმობა, ქალაქ ქუთაისის მერის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულება და სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადადამთავრებული ობიექტის №195 ექსპლუატაციაში მიღების აქტი;

– საქმეში წარმოდგენილია შპს „...ის“ 2017 წლის 21 ივნისის №108/2017 დასკვნა, რომლის თანახმად, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი შენობა წარმოადგენს ასანყოფ-დასაშლელი ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილ ნაგებობას, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია არამყარად საკუთარი წონით. ამასთანავე, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 18 ნოემბრის №007856921 დასკვნით, ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხულ 215 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) განლაგებული ნაგებობა არის მოცემულ განცხადებაზე დართული საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად აგებული და პროექტისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის თანახმად, წარმოადგენს გრუნტთან უძრავად დაკავშირებულ სამშენებ-

ლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილ კონსტრუქციულ სისტემას.

საქალაქო სასამართლომ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას მიუთითა „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, მე-8, მე-9, მე-11, 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე, ყურადღება გაამახვილა მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მითითება იმის შესახებ, რომ ვინაიდან მესამე პირმა – ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ თანხმობა გასცა ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მის საკუთრებაში არსებული 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 94,01 კვ.მ №1 შენობა-ნაგებობის მერიის საკუთრებიდან ამორიცხვის შესახებ, საჯარო რეესტრს უნდა მოეხდინა აღნიშნული შენობის მ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრაცია და აღნიშნული ფაქტი უნდა გამხდარიყო საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი, რადგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ წარუდგენია უძრავი ნივთის მის საკუთრებად რეგისტრაციისათვის აუცილებელი მტკიცებულებები, ასეთ შემთხვევაში ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის პასუხი წარმოადგენს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და ცხადია, ვერ შეცვლის საკუთრების რეგისტრაციისათვის კანონით დადგენილი მტკიცებულებას.

გარდა ამისა, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის სასა-

მართლო განხილვისას მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 18 ნოემბრის №007856921 დასკვნა ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოებისას არ შეუფასებია, შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს შეუძლია სათანადო მტკიცებულებების არსებობის შემთხვევაში განმეორებით მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს. ამრიგად, ყოველივე მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სრულად გამოკვლევის შედეგად და არ არსებობდა მათი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რადგან 94,01 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მ. ჩ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი მარეგისტრირებელ ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებისას არ ჰქონდა და ასეთი მოსარჩელემ ვერც სასამართლო განხილვისას წარმოადგინა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ჩ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების შედეგად, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილება და მასვე დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, მიეღო ახალი გადაწყვეტილება მ. ჩ-ის 2017 წლის 27 იანვრის №... სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილება; მ. ჩ-ის სარჩელი იმ ნაწილში, რომლითაც მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის დავალდებულება – შეესწორებინა შენობის რეგისტრაციის ჩანაწერები მ. ჩ-ის კუთვნილი მობილური 94.01 კვ.მ №1 პავილიონის/შენობის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადასტურებული ფაქტობრივი გა-

რემოებებისა და მათი მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მ. ჩ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით არ გამოუკვლევია ყველა ის გარემოება, რაც საქმისათვის მნიშვნელოვანი იყო და რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების საფუძველზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა. სწორედ ამიტომ, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლზე, რომლის თანახმად: 1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება); 2. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას; 3. აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს. ამავე კოდექსის 234-ე მუხლის შესაბამისად კი: 1. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შექენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთების შექენის წესები; 2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად. 235-ე მუხლით, თუ მხარეთა შეთანხმებით აღნაგობის უფლების გასასხვისებლად ან გასაქირავებლად საჭიროა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მესაკუთრეს შეუძლია უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი. სააპელაციო პალატის შეფასებით, მართალია, 2005 წლის 20 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ზ-ს იჯარით გადაეცა ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე 132 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, თუმცა მას შემდეგ, რაც ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულებითა და სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2005 წლის 27 სექტემბრის №195 აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ობიექტი – ..., მიუხედავად იმისა, რომ გაფორმებული იყო იჯარის ხელშეკრულება, ფაქტობრივი მოცემულობით მხარეებს შორის ურთიერთობა აღნაგობის სამართლებრივ რეჟიმში მოექცა.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა რამდენიმე სა-

კანონმდებლო დანაწესზე, კერძოდ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის კანონზე, რომლითაც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მითითებული ნორმით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ძირითადი ნივთისაგან დამოუკიდებლად უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების (ძალადაკარგულია იუსტიციის მინისტრის 01/15/2010 №4 ბრძანებით) მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, უძრავი ნივთი განმარტებული იყო როგორც „მინის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და ცალკე უფლების ობიექტი“. „თ“ ქვეპუნქტით, „ცალკე უფლების ობიექტი“ კი განმარტებული იყო, როგორც „ხაზობრივი ნაგებობა ან მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი – სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს“. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 12 დეკემბრის კანონით, რომლის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთი განმარტებულია, როგორც „მინის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა“. სასამართლოს მსჯელობის შესაბამისად, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, შენობა-ნაგებობა, შესაძლოა, დარეგისტრირდეს ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო მითითებული ცვლილებების განხორციელებამდე იგი ითვლებოდა მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და ფაქტობრივად იზიარებდა მინის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს, მისი რეგისტრაცია და შემდგომი განკარგვა შესაძლებელი იყო მინის ნაკვეთთან ერთად.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მ. ჩ-ის განცხადება ადმინისტრაციულ ორგანოს არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ, მას სათანადოდ არ შეუფასებია განცხადებაზე დართული დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ სადავო შენობა-ნაგებობა აშენებული იყო მ. ზ-ის მიერ იჯარით გადაცემულ მინის ნაკვეთზე, რასაც ასევე არ უარყოფს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია. აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე იჯარის უფლება 2017 წლის 6 იანვრის №3 ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ჩ-ის სასარგებლოდ არის რეგისტრირებული. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ და-

უდგენია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნება, გამოხატული მოიჯარეებისადმი გაგზავნილ წერილებში, რაც შენობაზე ამ უკანასკნელთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას შეეხებოდა.

საბოლოოდ, სააპელაციო სასამართლომ, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევისა და მათი ურთიერთშეჯერების შედეგად ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სააპელაციო საჩივარი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად ცნო სადავო აქტი და აქტის გამომცემ ორგანოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების შედეგად, მ. ჩ-ის 2017 წლის 27 იანვრის სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამომცემა დაავალა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე სარეგისტრაციო განაცხადებით მოითხოვდა, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ნაცვლად მ. ჩ-ის რეგისტრაციას. აღსანიშნავია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩაზე, მარჯვენა დასახლებაში მდებარე 132.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე 2013 წლის 5 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ქალაქ ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება (საფუძვლები: მომართვა №01-9519, დამონმების თარიღი: 03/12/2013, ქ. ქუთაისის მერი; ბრძანება №1/1-1160, დამონმების თარიღი: 28/11/2013, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო; საკადასტრო კოდი – ...); 2017 წლის 9 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოიჯარედ დარეგისტრირდა მ. ჩ-ე (საფუძველი: საიჯარო ხელშეკრულება №3, დამონმების თარიღი: 06/01/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). 2017 წლის 27 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ №... სადავო გადაწყვეტილებით, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა შენობა-ნაგებობაც, რის შედეგადაც რეესტრის ამონაწერში შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალში მიეთითა: №1-94.01 კვ.მ (საფუძვლები: განკარგულება №670, გაფორმების თარი-

დი: 17/10/2005, ქ. ქუთაისის მერი; აზომვითი ნახაზები).

კასატორის აღნიშვნით, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №01/2045 წერილის თანახმად, დასტურდება, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 9 იანვრის №65 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-7 პუნქტის საფუძველზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონებით მოსარგებლის მიმართ (რომელსაც უძრავი ქონებით (მიწის ნაკვეთი) სარგებლობის ხელშეკრულება გაფორმებული ჰქონდა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და რეგისტრირებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად (ძალადაკარგულია 2007 წლის 11 ივლისს), როგორც სახელმწიფო საკუთრება და რომელიც ამჟამად წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და მასზე აღმართულია ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი ნონით ან/და მშრალი არამონოლითური სათავსები, ან აშენებული შენობა-ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა ნაგებობა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული), ქონებით მოსარგებლის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია მოხდეს უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) სარგებლობაში გადაცემა პირდაპირი განკარგვის წესით, რომლის შესაბამისადაც, 2017 წლის 6 იანვარს გაფორმდა №3 სარგებლობის ხელშეკრულება. ამდენად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია წინააღმდეგი არ არის ზემოთ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე სარგებლობაში გადაცემული უძრავი ქონება (ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე 132.00 კვ.მ უძრავი ქონება. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, მისი საკადასტრო კოდია ...), ქალაქ ქუთაისის მერიის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულებით ექსპლუატაციაში მიღებული, მ. ზ-ის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში დაფიქსირდეს მ. ჩ-ის სახელზე, მ. ჩ-ისა და მ. ზ-ის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. 2017 წლის 27 იანვარს ნოტარიულად დამონმებული №170082805 თანხმობის მიხედვით, მ. ზ-ი თანახმაა ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე 132.00 კვ.მ უძრავი ქონების მოიჯარემ მ. ჩ-ემ თავის სახელზე დააფიქსიროს ამავე მიწის ნაკვეთზე თავის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობა, თავისივე სახელზე რეგისტრაციის უფლებით.

კასატორის მოსაზრებით, დასახელებული გარემოებებიდან დასტურდება, რომ სადავო სარეგისტრაციო წარმოებაზე მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება არ იკვეთებოდა, ხოლო ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის

ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. შესაბამისად, ამავე უძრავ ნივთზე დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება, ხოლო მოსარჩელე მ. ჩ-ე რეგისტრირებულია მოიჯარედ. აღნიშნულ რეგისტრაციას კი საფუძვლად უდევს მხარეთა ნების გამოვლენის შედეგად 2017 წლის 6 იანვარს დამონმებული საიჯარო ხელშეკრულება №93. ამის საწინააღმდეგოდ, საპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად განმარტავს, რომ მიუხედავად იჯარის ხელშეკრულების არსებობისა, ფაქტობრივი მოცემულობით მხარეებს შორის ურთიერთობა აღნაგობის სამართლებრივ რეჟიმში მოექცა.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ მიჩნეულია აგრეთვე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის გამო.

დასახელებულ გარემოებებზე მითითებით, კასატორი არ ეთანხმება დავის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გადაწყვეტას და მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები გამოცემულია სრულყოფილი და კანონიერი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 8 ივნისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, შეამონმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. დასახელებული კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

– ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით, 2005 წლის 20 ივლისის ქვეიჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, იჯარით გადაეცა მ.ზ.-ს. ობიექტის ფუნქციად განისაზღვრა – ... -... . მოიჯარეს დაევალა უზრუნველყო ჯიხურისა და ტერიტორიის კეთილმოწყობა. ამასთან, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა – 2006 წლის 2 ოქტომბერი. სახელმწიფო მიმღები კომისიის 2005 წლის 27 სექტემბრის მშენებლობადამათავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების №195 აქტისა და ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულებით თანახმად, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული მ.ზ.-ის იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ობიექტი – ..., რომელზეც მერიის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა;

– საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში არსებული, ... საკადასტრო კოდის მქონე, 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2013 წლის 5 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად;

– ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების 2017 წლის 6 იანვრის №3 საიჯარო ხელშეკრულებით შეიჯარა – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ მოიჯარეს – მ. ჩ-ეს იჯარით გადასცა მითითებული 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე დარეგისტრირდა მ. ჩ-ის იჯარის უფლება. სარეგისტრაციოდ წარდგინდა საიჯარო ხელშეკრულებას თან ახლდა 2017 წლის 6 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტე-

ტის მერის მოადგილემ მ. ჩ-ეს ჩააბარა ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში არსებული 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 25-წლიანი იჯარით;

– საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ 2017 წლის 27 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა მ. ჩ-ემ და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებულ ... საკადასტრო კოდის მქონე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 94.01 კვ.მ პავილიონის მის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო განცხადებას თან ერთოდა უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №1/2045 წერილი, სანოტარო წესით დამონმებული მ. ზ-ის თანხმობა, ქალაქ ქუთაისის მერის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულება და სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ობიექტის №195 ექსპლუატაციაში მიღების აქტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილების თანახმად, განცხადება დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, ცვლილება შევიდა სარეგისტრაციო ჩანაწერში და №1-94.01 კვ.მ შენობა-ნაგებობა აღირიცხა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად;

– საქმის მასალებში წარმოდგენილია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 26 იანვრის №01/2045 და 3 აპრილის №01/8561 წერილები, რომლებითაც ირკვევა, რომ ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მდებარე 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1-94.01 კვ.მ შენობა-ნაგებობა აშენებულია მ. ზ-ის მიერ და იგი ქალაქ ქუთაისის მერის 2005 წლის 17 ოქტომბრის №640 განკარგულებით მიღებულია ექსპლუატაციაში. მერიის მოსაზრებით, სადავო შენობა-ნაგებობა არ უნდა დარეგისტრირებულიყო ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად და იგი წინააღმდეგი არ არის სარგებლობაში გადაცემული უძრავი ქონება – მ. ზ-ის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებად;

– გარდა ზემოთ მითითებულისა, საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 18 ნოემბრის №007856921 დასკვნა, რომლითაც ირკვევა, რომ ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში სახელმწიფო საკუთრებაში აღირიცხულ, ... საკადასტრო კოდის მქონე, 215 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობა არის საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად აგებული და პროექტისა და ფაქტობრივი

მდგომარეობის გათვალისწინებით, წარმოადგენს გრუნტთან უძრავად დაკავშირებულ სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილ კონსტრუქციულ სისტემას. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „...ის“ 2017 წლის 21 ივნისის № 108/2017 დასკვნა, რომლის თანახმად, სადავო შენობა წარმოადგენს ასანწყობ-დასაშლელი ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილ ნაგებობას, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია არამყარად საკუთარი წონით, სასამართლო განხილვისას შენობის სიმყარის ფაქტი მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 94.01 კვ.მ პავილიონის ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციისა და ამ რეგისტრაციაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კანონიერების შეფასება. აღნიშნული აქტების მიღებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ დასახელებულ უძრავ ქონებაზე 2013 წლის 5 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება, ხოლო მ. ჩ-ე რეგისტრირებულია მხოლოდ მოიჯარედ.

საკასაციო სასამართლო, სადავო აქტების შეფასებისთვის, პირველ ყოვლისა, მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა თუ უკვე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების განხორციელებისთვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტაცია. ამასთანავე, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, საკუთ-

რების რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს არა მხოლოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, არამედ – მასთან რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული ინფორმაციაც, რათა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ სათანადო საფუძვლით განხორციელდეს.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადანაცვლებების მიღების დამატებითი პირობები და რომლის თანახმადაც, სააგენტო იღებს გადანაცვლებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ამასთან, შემთხვევები, როდესაც შესაძლებელია სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდეს, შეწყდეს, ან პირს უარი ეთქვას რეგისტრაციაზე, დეტალურადაა მოწესრიგებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებით.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება. ნ) უპირატესი შესყიდვის უფლება.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის შედეგად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სწორედ უფლების წარმომშობი სათანადო დოკუმენტის საფუძველზე და მის შესაბამისად უნდა განახორციელოს. ამასთანავე, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს მოქმედი კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფ-

როხობაზე. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს არა მხოლოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, არამედ – მასთან რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული ინფორმაცია, რათა, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ სათანადო საფუძვლით განხორციელდეს, მეორე მხრივ კი, გამოირიცხოს სხვისი საკუთრების უფლების ხელყოფა და საკადასტრო მონაცემების ზედდება. განსახილველ შემთხვევაში კი, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ვერ ასაბუთებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ზემოთ მითითებული სამართლებრივი დანაწესების უგულვებლყოფას.

ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი მომწესრიგებელი სამართლებრივი დანაწესების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მსჯელობას, რომ მ. ჩ-ის განცხადება ადმინისტრაციულ ორგანოს არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ, სათანადოდ არ შეუფასებია განცხადებაზე დართული დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ სადავო შენობა-ნაგებობა აშენებული იყო მ. ზ-ის მიერ იჯარით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, რასაც ასევე არ უარყოფს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია. 132 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კი, დღეის მდგომარეობით, იჯარის უფლება, 2017 წლის 6 იანვრის №3 ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ჩ-ის სასარგებლოდ არის რეგისტრირებული. ასევე არარელევანტურია სააპელაციო პალატის მითითება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს ასევე არ დაუდგენია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნება, გამოხატული მოიჯარეებისადმი გაგზავნილ წერილებში, რაც შენობაზე ამ უკანასკნელთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას შეეხებოდა და მიუთითებს, რომ სადავო შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, ვინაიდან მისი საკუთრებაა მხოლოდ და მხოლოდ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მშენებლობა განახორციელა მ. ზ-მა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ამასთან, მასზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობა-ნაგებობა მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში.

აღნიშნული მსჯელობების საწინააღმდეგოდ საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, სადავო სარეგისტრაციო წარმოებაზე მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება არ იკვეთებოდა, ხოლო ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. შესაბამისად, ზემოთ დასახელებული კანონის მოთხოვნათა თანახმად, უძრავ ნივთზე დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ ქუთაისის

მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება, ხოლო მოსარჩელე მ. ჩ-ე რეგისტრირებულია მოიჯარედ. აღნიშნულ რეგისტრაციას კი საფუძვლად უდევს მხარეთა ნების გამოვლენის შედეგად შედგენილი №93 საიჯარო ხელშეკრულება. მითითებული პოზიციის გამყარების მიზნით, კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 2 ივლისის განჩინებაზე (საქმე №ბს-30-30(2კ-15), რომელშიც აღნიშნულია, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. განსახილველ შემთხვევაში კი, სადავო რეგისტრაციის საფუძველი კანონიერია და იგი ბათილად ცნობილი არ არის.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საფუძველს მოკლებულია აგრეთვე მოსარჩელის არგუმენტი, რომ ვინაიდან ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ გასცა თანხმობა ქალაქ ქუთაისში, ...ის ქუჩის მარჯვენა დასახლებაში მის საკუთრებაში არსებულ 132.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (№ 1-94,01 კვ.მ) მერიის საკუთრებიდან ამორიცხვის შესახებ, საჯარო რეესტრს უნდა მოეხდინა სადავო შენობის მ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრაცია და აღნიშნული ფაქტი საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველს წარმოადგენს, რადგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საკასაციო პალატა, ამ მხრივ, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ კანონმდებლობა უფლების დამდგენი დოკუმენტების ჩამონათვალს იძლევა და იგი უნდა იყოს იმგვარი სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ უნდა ქმნიდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმის მასალების მიხედვით, არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ნივ-

თის საკუთრებად რეგისტრაციისათვის აუცილებელი მტკიცებულებების წარდგენა. ამ შემთხვევაში ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის პასუხი წარმოადგენს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და, ცხადია, იგი ვერ შეცვლის საკუთრების რეგისტრაციისათვის კანონით დადგენილი მტკიცებულებას. ამასთან, ცალსახაა, რომ კონკრეტულ უძრავ ნივთზე იჯარის ფაქტი არ განაპირობებს საკუთრების უფლების წარმოშობას.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ანესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს. აღნიშნული კოდექსის მე-8 მუხლის თანახმად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი. ეს წესი გამოიყენება როგორც სამენარმეო, ასევე არასამენარმეო, საქართველოსა თუ სხვა ქვეყნის პირების მიმართ. სახელმწიფო ორგანოებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების კერძოსამართლებრივი ურთიერთობები სხვა პირებთან ასევე წესრიგდება სამოქალაქო კანონებით, თუკი ეს ურთიერთობები სახელმწიფოებრივი ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, არ უნდა მოწესრიგდეს საჯარო სამართლით. ამავე ნორმის მექამე ნაწილი კი ადგენს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. დასახელებული დანაწესი ადმინისტრაციული ორგანოებისთვისაც იმავე ძალისაა, როგორც ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის. გარდა ამისა, მარეგისტრირებული ორგანოს საქმიანობის სპეციფიკა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების საქმიანობისაგან შეიძლება გამოვყოთ სწორედ იმით, რომ მას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა აკისრია. ამასთან, სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამონებს უფლების გამოყენებისა და ვალდებულების შესრულების მართლზომიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მოთხოვნების მართებულობას. ასეთ ვითარებაში სააპელაციო პალატის მსჯელობა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში განსახილველად დაბრუნების თაობაზე, არარელევანტური და საფუძველს მოკლებულია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველი საქმე არ იძლეოდა საქართველოს ადმინისტრაციის

ტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შემადგენლობას. სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა კანონიერების, უფლებათა კეთილსინდისიერად განხორციელების პრინციპები, სამართლებრივი მართლწესრიგი და უსაფრთხოება. ამასთანავე, მხარეს მისცა შესაძლებლობა მიეკუთვნოს ის, რაზეც მას საკუთრების უფლება არ აქვს მოპოვებული კანონით დადგენილი წესით. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ წარუდგენია სამართლებრივი აქტი, რომელიც სადავო ფართზე საკუთრების უფლებას გადასცემდა მას. ფაქტია, რომ საქმის მასალებში ამგვარი დოკუმენტი არ იძებნება, რაც ქმნის ისეთი დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ პირს საკუთრების უფლება არ აქვს მოპოვებული მის დაინტერესების ქვეშ არსებულ ფართზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის განხილვისას სასამართლო არ იზღუდება მხარეთა მითითებებით. 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, საჭიროების შემთხვევაში, თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ პროცესში განმტკიცებული ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლო არა მხოლოდ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეისწავლოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საკუთარი ინიციატივით განსაზღვროს გარემოებათა დადგენის საჭიროება და მოიძიოს ამ გარემოებათა დამადასტურებელი ან უარყოფი მტკიცებულებები. განსახილველ შემთხვევაში კი დასახელებული უფლებამოსილებები სააპელაციო პალატის მიერ სრულიად უგულებელყოფილია.

ამრიგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ ნაშედეგებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“<sup>14</sup> ქვეპუნქტის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველია, აღნიშნული კი, თავის მხრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სათანადო შეფასება მისცეს მათ, კერძოდ, შეაფასოს მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები რამდენად ქმნიდა საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველს და ამგვარი დოკუმენტების არსებობის პირობებში, მარეგისტრირებელ ორგანოს რამდენად შეეძლო დაერეგისტრირებინა მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია იმ გარემოების შეფასება, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იჯარის ხელშეკრულების არსებობისას, კანონის თანახმად, ჰქონდა თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ემსჯელა აღნაგობის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 372, 385-ე, 394-ე, 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება და

- საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
- 3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
  - 4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უქრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების  
უფლებით რეგისტრაცია**

**განჩინება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-331(კ-22)

23 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. აბუსერიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ბ. სტურუა**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

სს „...მ“ 2019 წლის 13 ნოემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა შემდეგი აქტების ბათილად ცნობა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ შემდეგი გადაწყვეტილებები: ... (14/08/2019), ... (15/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (15/08/2019);
2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის შესახებ შემდეგი გადაწყვეტილებები: ... (16/09/2019), ... (17/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (17/09/2019);

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

4. ასევე მოითხოვა №..., №..., №..., №..., №..., №... ადმინისტრაციული წარმოებების და №... სარეგისტრაციო განაცხადებზე ადმინისტრაციული წარმოების განახლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით, სს „...ს“ სარჩელი განსჯადობით გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

სს „...მ“ 2019 წლის 19 ნოემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა შემდეგი აქტების ბათილად ცნობა:

1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 აგვისტოს №1/6-583, 2017 წლის 3 თებერვლის №10/5382 და 2017 წლის 9 თებერვლის №1/6-55 ბრძანებები სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთარ სახელზე დარეგისტრირების ნაწილში;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ს/კ ...), სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილში;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, სს „...ს“ სარჩელი განსჯადობით გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 25 თებერვლის განჩინებით, №3-356-19 და №3-392-19 ადმინისტრაციული საქმეები, მოსარჩელე – სს „...“, მოპასუხეები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, გაერთიანდა ერთ წარმოებად და მიენიჭა საქმის სტატისტიკური ნომერი 3-356-19.

2020 წლის 16 მარტს სს „...მ“ დაზუსტებული სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა შემდეგი აქტების ბათილად ცნობა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული

ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ შემდეგი გადაწყვეტილებები: ... (14/08/2019), ... (15/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (14/08/2019), ... (15/08/2019);

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის შესახებ შემდეგი გადაწყვეტილებები: ... (16/09/2019), ... (17/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (16/09/2019), ... (17/09/2019);

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 აგვისტოს №1/6-583 ბრძანების 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული შენობების (...ი – ფართობი: 1229.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 721.0 მ<sup>2</sup>; ადმინისტრაციული შენობა – ფართობი: 390.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 223.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 151.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 9.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 10.0 მ<sup>2</sup>) ნაწილში;

5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვლის №1/6-55 ბრძანება, ს.ს. „...ს“ საკუთრებაში არსებულ შენობების (...ი – ფართობი: 1229.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 721.0 მ<sup>2</sup>; ადმინისტრაციული შენობა – ფართობი: 390.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 223.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 151.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 9.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 10.0 მ<sup>2</sup>) ნაწილში;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, მინის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ს/კ ...), ს.ს. „...ს“ საკუთრებაში არსებული შენობების (...ი – ფართობი: 1229.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 721.0 მ<sup>2</sup>; ადმინისტრაციული შენობა – ფართობი: 390.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 223.0 მ<sup>2</sup>; ...ი – ფართობი: 151.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 9.0 მ<sup>2</sup>; ...ო – ფართობი: 10.0 მ<sup>2</sup>) ნაწილში;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება;

8. ასევე მოითხოვა №..., №..., №..., №..., № ..., №... და №... სარეგისტრაციო განაცხადებზე ადმინისტრაციული წარმოებების განახლება და წარდგენილი ნახაზებისა და უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე სს „...ს“ 2019 წლის 15 ივლისის განცხადების დაკმაყოფილება, რომლითაც ს.ს. „...“ ითხოვდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შუამდგომლობით მიემართა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიასათვის, უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული შენობების იდენტიფიკაციის დადგენასთან დაკავშირებით.

სარჩელის მიხედვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ტოს წარმოებაში იყო მოსარჩელის შვიდი განცხადება, რომლითაც ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას შემდეგ შენობა-ნაგებობებზე: ...ი, ფართობი: 1229.0 მ<sup>2</sup> (№... სარეგისტრაციო განაცხადი); ...ი, ფართობი: 721.0 მ<sup>2</sup> (№8... (ძველი №...) სარეგისტრაციო განაცხადი); ადმინისტრაციული შენობა, ფართობი: 390.0 მ<sup>2</sup> (№... სარეგისტრაციო განაცხადი); ...ო, ფართობი: 223.0 მ<sup>2</sup> (... სარეგისტრაციო განაცხადი); ...ი, ფართობი: 151.0 მ<sup>2</sup> (№... სარეგისტრაციო განაცხადი); ...ო, ფართობი: 9.0 მ<sup>2</sup> (№... სარეგისტრაციო განაცხადი) და ...ო, ფართობი: 10.0 მ<sup>2</sup> (№... (ძველი №...) სარეგისტრაციო განაცხადი). მოსარჩელემ 2019 წლის 15 ივლისს მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რათა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას დაედგინა შვიდივე შენობის ადგილმდებარეობა – განაშენიანების ფართი. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2019 წლის 14-15 აგვისტოს სს „...ს“ შვიდივე განცხადებაზე მიღებულ იქნა გადანყვეტილება წარმოების შეჩერების თაობაზე. განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება მოხდა ორი მიზეზის გამო: 1) დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; 2) კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა 2012 წლის 01 იანვრიდან დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების უფლება.

სს „...მ“ 2019 წლის 13 სექტემბერს №... საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. მიუხედავად გასაჩივრებისა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ხარვეზის აღმოუფხვრელობის მიზეზით შვიდივე სარეგისტრაციო განაცხადზე შეწყვიტა წარმოებები. ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის პასუხად სს „...მ“ ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის მიერ მიღებული გადანყვეტილებები ჯერ წარმოების შეჩერებაზე, ხოლო შემდეგ მათ შეწყვეტაზე, 2019 წლის 26 სექტემბერს №... ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ვინაიდან №... და №... ნომრებზე სარეგისტრაციო წარმოებაზე მომზადებულ 16/07/2019 წლის სიტუაციური ნახაზების მიხედვით, ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 15 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებით სს „...ს“ საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ მის საკუთრებაში არსებული ქონება უსაფუძვლოდ დაირეგისტრირა სახელმწიფომ, შესაბამისად ით-

ხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით სს „...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული შენობების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 აგვისტოს №1/6-583 ბრძანების პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი და 2017 წლის 9 თებერვლის №1/6-55 ბრძანება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელების თაობაზე მსჯელობა; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ, სადავო მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა.

კოლეგიამ მიუთითა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსადმი გაგზავნილ წერილებში თავად განმარტავდა, რომ სს „...ს“ მიერ წარდგენილ საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში მითითებული იყო შენობა-ნაგებობები და რეგისტრაცია შესაძლებელი იყო განხორციელებულიყო ამ შენობების ქვეშ არსებულ მინის ფართზე. ამავ მიმართებით განიმარტა, რომ სს „...ს“ მიერ წარდგენილი იყო აზომვითი ნახაზები შენობა-ნაგებობებზე. სასამართლომ

ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა განეხილა და მიენოებინა შესაბამისი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემულ ნაგებობებს. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადანყვეტილებებით მოთხოვნილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა აზომვით ნახაზზე ასახულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება, უსაფუძვლო იყო და ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნული ფაქტის გამო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადანყვეტილებაც ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კანონმდებლობას.

კოლეგიამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სს „...მ“ 2019 წლის 15 ივლისის განცხადებით მოითხოვა №..., №..., №..., №..., №..., №... და №... განცხადებების გადაგზავნა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში აზომვით ნახაზზე ასახული შენობა-ნაგებობებისა და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, რაც ფაქტობრივად უფულებელყოფილ იქნა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. პალატის მითითებით, დადგენილი იყო, რომ 2019 წლის 28 ოქტომბრის №489775/17 ადმინისტრაციული საჩივრით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სს „...ს“ მიერ გასაჩივრებულ იქნა №... რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 ნოემბრის №... გადანყვეტილებით, მოსარჩელე მხარეს დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადანყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. საზოგადოებაში უნდა არსებობდეს იმის პრეზუმფცია, რომ საჯარო მოხელე თავის უფლებამოსილებათა განხორციელებისას მოქმედებს სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის სახელით. შესაბამისად, მოქალაქეები მათ მოთხოვნებს ემორჩილებიან არა ასეთი საჯარო მოსამსახურეების პირადი ავტორიტეტის გამო, არამედ იმიტომ, რომ ისინი წარმოადგენენ სახელმწიფო მმარ-

თველობას. იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარეს არც კი უმსჯელია და შეუსწავლია საკითხი ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან მიმართებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა სრულყოფილად არ გამოიკვლიეს საკითხი და უსაფუძვლოდ მიიღეს სადავო აქტები, შესაბამისად სადავო აქტების მიღებისას დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, რის გამოც სახეზე იყო მათი ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სს „...მ“, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით, სს „...ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...ს“ სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის ფარგლებში დადგენას ...როებდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საპრივატიზებო დოკუმენტაცია რამდენად წარმოადგენდა საკუთრების უფლების წარმოშობის და შესაბამისად რეგისტრაციის საფუძველს.

პალატის მითითებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 მაისის №6/28185 პასუხით, სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს ეცნობა, რომ სააგენტოს არქივში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, სს „...“ (... სანარმო) დაფუძნდა „სახელმწიფო სანარმოების, სახელმწიფო სანარმოთა გაერთიანებების, საქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 10 აპრილის №288 დადგენილებით განსაზღვრული წესით. წერილში მიეთითა, რომ სააგენტოს ეგზავნებოდა ზემოაღნიშნული საზოგადოების სააგენტოს არქივში დაცულ აქციათა საპრივატიზებო დოკუმენტაცია, რომლის საფუძვლებში დაცული არ იყო მის კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების (შენობა – ნაგებობების) ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (კოორდინატთა სისტემასა და პროექციაში), ასევე ინფორმაცია მათი ფუნ-

ქციური დანიშნულების შესახებ, რისი გათვალისწინებით, სააგენტო ვერ იმსჯელებდა 2017 წლის 20 ივნისის №..., 2017 წლის 04 ივლისის №..., №..., №..., №..., 2017 წლის 24 ივნისის №... და №... წერილების დანართებით წარდგენილ საკადასტრო-აზომვით ნახაზებზე მითითებული ქონებების და პრივატიზებული საზოგადოების კაპიტალში რიცხული შენობა-ნაგებობების იდენტიფიკაციის შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 მაისის №6/28185 პასუხს თან დაერთო სს „...ს“ აქციათა საპრივატიზებო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელთაგან, პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმის ობიექტის რეკვიზიტებში აღნიშნული იყო „... საწარმო“, იურიდიული მისამართი: ...ის ქ. ..., თუმცა, შენობა-ნაგებობები არ ფიქსირდებოდა.

პალატის მოსაზრებით, სს „...ს“ მიერ წარდგენილი საპრივატიზებო დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების წარმოშობის და შესაბამისად რეგისტრაციის საფუძველს. საქმეში წარმოდგენილი საპრივატიზებო დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ დაიწყო სადავო ქონების პრივატიზების პროცესი, თუმცა იგი არ დასრულებულა. შესაბამისად სასამართლომ ჩათვალა, რომ მართებულად არ განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან საქმის მასალების გადაგზავნა იდენტიფიკირებისათვის მუნიციპალიტეტში.

პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 7<sup>4</sup> მუხლზე, სადავო პერიოდში მოქმედ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტზე და დაასკვნა, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებულ დოკუმენტაციაში/ინფორმაციაში არ მოიპოვებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთებზე სს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამატებითი სარეგისტრაციო დოკუმენტი/სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამგვარი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში ვერ იქნა წარდგენილი ვერც სს „...ს“ მიერ, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...მ“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უაღტერნატივოდ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის არგუმენტაცია იმის შესახებ, რომ სს „...ს“ არ ჰქონდა უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. კასატორის მოსაზრებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ცდილობს კანონის ჩარჩოებში მოაქციოს მის მიერ არასწორად ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და „რეიდერული“ წესით მითვისებული ქონება საკუთრებაში დაიტოვოს. სს „...ს“ სარჩელშიც და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაშიც ნათლად არის აღწერილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ დაშვებული შეცდომები, რომელიც ფუნდამენტურად არღვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

კასატორის მითითებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტები გასცა სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, თუმცა შემდგომ თავადვე უარყო მათი არსებობა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ სს „...ს“ საერთოდ არ წარუდგენია ადმინისტრაციული ორგანოებისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, თუმცა გადაწყვეტილებაში ასევე მითითებულია, რომ „საქმეში წარმოდგენილი საპრივატიზაციო დოკუმენტაციით ცალსახაა, რომ დაინყო სადავო ქონების პრივატიზების პროცესი, თუმცა იგი დასრულებული არ არის“. თავად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სს „...“ შექმნილი არის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილებით განსაზღვრული წესით და გამოცემული არის შესაბამისი აქციები. ამდენად, გაუგებარია, რატომ გაუსვა ხაზი პროცესის დაუსრულებლობას სააპელაციო სასამართლომ, მით უფრო, რომ პრივატიზაციის პროცესი დასრულებულია და ამჟამად სს „...“ ცდილობს თავის კანონიერ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დარეგისტრირებას.

კასატორი აღნიშნავს, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ ... სანარმოს ობიექტები შეფასდა, ანუ საკუთრებაში ამ ორგანიზაციას ჰქონდა ქონება. ამასთან დადგენილია, რომ ... გარდაიქმნა სს „...დ“. კასატორი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას და საქმის წარმოების მიმდინარეობისას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების ნამდვილობა ეჭვქვეშ არ დამდგარა, ანუ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები ადმინისტრაციული წარმოებისათვის შემაფერხებელი გარემოება არ ყოფილა. მოცემულ დოკუმენტებში მითითებული არ იყო მხოლოდ შესაბამისი შენობის განაშენიანების ფართი. სწორედ ამ მიზეზის გამო მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შვიდი წერილით (... (20/06/2017), ... (24/06/2017), ... (24/

06/2017), ... (04/07/2017), ... (04/07/2017), ... (04/07/2017), ... (04/07/2017)) და საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებში და აზომვით ნახაზებში წარმოდგენილ შენობებს შორის იდენტურობის დადგენა მოითხოვა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 18 მაისს №6/28185 წერილით აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომ მასთან არ ინახებოდა სს „...ს“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების ზუსტი მდებარეობა და გავრცელების საზღვრები, თუმცა ამავე წერილით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ადასტურებდა, რომ სს „...“ შეიქმნა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილებით განსაზღვრული წესით. სწორედ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით გადაეცა ახლადშექმნილ სააქციო საზოგადოება „...ს“ წინამორბედის ქონება და ამ წესის შესაბამისად არის შედგენილი შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტები. აღნიშნული დადგენილების მიხედვით გადაეცა სს „...ს“ მოძრავ-უძრავი ქონება და ამ ქონების გადაცემას ხელს აწერენ კომისიის წევრები და ხელმოწერით ადასტურებს სახელმწიფო ქონების სააგენტოს რუსთავის სამსახურის უფლებამოსილი პირი.

კასატორის მითითებით, სს „...ს“ შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი მატერიალურად ერთ საბუთს არ წარმოადგენს. იგი არის რამდენიმე დოკუმენტის ერთობლიობა, რომელიც ადასტურებს, რომ ... საწარმოს გარდაქმნით შეიქმნა სს „...“, რომლის ბალანსზეც წინამორბედიდან გადმოვიდა როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი ქონება. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილებისა და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის რუსთავის სამმართველოს 1994 წლის 31 დეკემბრის №124 ბრძანების შესაბამისად შეიქმნა სს „...“. ახლადშექმნილი სააქციო საზოგადოების ბალანსზე წინამორბედისგან გადმოვიდა პასიური (უძრავი ქონება) და აქტიური (მოძრავი ქონება) ძირითადი საშუალებები. აღნიშნულს ადასტურებს სარჩელზე დანართის სახით წარდგენილი დოკუმენტები. სარჩელში წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან ზოგი მათგანი ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო ზოგი მათგანი წარმოადგინა თავად სს „...მ“. იმ გარემოებას, რომ სს „...ს“ ბალანსზე აქვს შენობა-ნაგებობები, ანუ უძრავი ქონება წარმოადგენს სს „...ს“ საკუთრებას, ადასტურებს შპს „ა...ის“ აუდიტის ე. კ-ის სს „...ს“ სანესდებო კაპიტალის განსაზღვრის აუდიტორული დასკვნა 1996 წლის 01 ივლისის მდგომარეობით. აღნიშნული დასკვნა ასევე დაცულია საჯარო რეესტრში. დასკვნის შესაბამისად, სს „...“ წარმოადგენს ბალანსზე არსებული ძირითადი საშუალებების (აქტიური და პასიური ნაწილი) მესაკუთრეს. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით კი ჩანს, რომ ძირითადი საშუალებების პასიურ ნაწილად

მიჩნეულია უძრავი ქონება, ხოლო ძირითადი საშუალებების აქტიურ ნაწილად მიჩნეულია მოძრავი ქონება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 25 იანვრის განჩინებით, სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისა და სს „...ს“ სარეგისტრაციო განაცხადებზე საქმის წარმოების შეწყვეტის კანონიერება წარმოადგენს.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ქონებაზე სს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია მისი ... საწარმოს სამართალმემკვიდრედ ცნობის ფაქტი. ამდენად, საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს სადავო ქონებაზე ... საწარმოს რაიმე ტიპის უფლების არსებობა და სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კვალდაკვალ ამ უფლების სს „...ზე“ გადასვლის საკითხის გარკვევა წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ 1990-იან წლებში აქტიურად მიმდინარეობდა სახელმწიფო საწარმოების სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის პროცესი. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 1991 წლის 09 აგვისტოს კანონის 1.1 მუხლით „პრივატიზება“ განმარტებული იყო, როგორც მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა, რის შედეგადაც, ისინი თავის თავზე იღებდნენ ამ უფლებებიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალდებულებებს. ამავე კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზაციის შედეგად სახელმწიფო კარგავდა პრივატიზებული ქონების (ობიექტების)

ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები – მათი მართვის უფლებას. კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, პრივატიზების ობიექტს წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საწარმო ან მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფი, ხოლო მე-16 მუხლი ადგენდა სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესაძლებლობას აქციების (პაის) გაყიდვის გზით. ამ მიზნით, სახელმწიფო საწარმო წინასწარ უნდა გარდაქმნილიყო სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებად და ამხანაგობად, ხოლო მათი რეგისტრაციის შემდეგ, საწარმოთა აქციების პაკეტი გადაეცემოდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების ფონდს, საკონკურსო საწყისებზე გაყიდვის მიზნით.

საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 29 მაისის №612 დადგენილებით დამტკიცდა „საქართველოს რესპუბლიკის, ავტონომიურ რესპუბლიკათა და მუნიციპალურ (ადგილობრივ) საკუთრებაში არსებულ სახელმწიფო საწარმოთა ღია სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის შესახებ“ დებულება, რომლითაც განისაზღვრა საქართველოს რესპუბლიკის, ავტონომიურ რესპუბლიკათა და მუნიციპალურ (ადგილობრივ) საკუთრებაში არსებულ სახელმწიფო საწარმოთა (შემდგომში – სახელმწიფო საწარმოები) ღია სააქციო საზოგადოებებად (შემდგომში – სააქციო საზოგადოება) გარდაქმნის წესი. საწარმოს გარდაქმნა სააქციო საზოგადოებად ხორციელდებოდა შემდეგი წესით: სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზების დამტკიცებული გეგმის შესაბამისად კომიტეტი აფუძნებდა სააქციო საზოგადოებას, ხელისუფლების ორგანოებში რეგისტრაციისათვის წარადგენდა კომიტეტის გადანყვეტილებას ღია ტიპის სააქციო საზოგადოების დაფუძნების შესახებ, განცხადებას რეგისტრაციის შესახებ და სააქციო საზოგადოების წესდებას. სააქციო საზოგადოება რეგისტრაციის მომენტიდან გამოდიოდა მისი ზემდგომი ტერიტორიული, დარგობრივი მმართველობის ორგანოს დაქვემდებარებიდან. სააქციო საზოგადოების რეგისტრაციის დღიდან სახელმწიფო საწარმო ითვლებოდა გარდაქმნილად, ხოლო მისი ქონება სააქციო საზოგადოების ბალანსზე გადაცემულად. სააქციო საზოგადოებას ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცემოდა სახელმწიფო საწარმოს ქონება, რომელიც შეადგენდა სააქციო საზოგადოების საწესდებო ფონდს, აგრეთვე სახელმწიფო საწარმოს ის ქონება, რომელიც სააქციო საზოგადოებას გადაეცემოდა კომიტეტის მიერ ხელშეკრულების საფუძველზე. სააქციო საზოგადოება წარმოადგენდა სახელმწიფო საწარმოს უფლებამონაცვლეს მისი გარდაქმნის მომენტისათვის არსებულ უფლება-ვალდებულებებზე, მათ შორის, მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსებით სარგებლობის უფლებაზე (4.1, 4.2, 4.3 პუნქტები).

„სახელმწიფო საწარმოების სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებ-

ბის სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო და მისი ტერიტორიული ორგანოები შეუდგნენ სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზებას მათი სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის გზით. კანონმდებლობით დადგინდა სახელმწიფო საწარმოთა გარდაქმნა სააქციო საზოგადოებად, ხოლო შემდეგ აქციათა გაყიდვა. ამავე დადგენილების №1 დანართით დამტკიცდა „სახელმწიფო საწარმოთა სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ დებულება“. დებულების მე-6 პუნქტის თანახმად, სავალდებულოდ ჩაითვალა პრივატიზაციის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააქციო საზოგადოების წესდების, ქონების შეფასების აქტისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება. ამასთან, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონებისმართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა გადანყვეტილებას მისი გარდაქმნის შესახებ სააქციო საზოგადოებად. დებულების მე-7 პუნქტის თანახმად, იმ საწარმოთა სიებს, რომლებიც პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამით და ამ დებულების შესაბამისად ექვემდებარებოდნენ სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნას, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო წარუდგენდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტს დასამტკიცებლად, რის შესახებაც აცნობებდა შესაბამის სამინისტროს ან უწყებას. იმ შემთხვევაში, თუ მინისტრთა კაბინეტი ორი კვირის ვადაში არ მიიღებდა მოტივირებულ გადანყვეტილებას საპრივატიზაციო ობიექტის პრივატიზაციის შეჩერების შესახებ, პრივატიზაციის გეგმა ითვლებოდა დამტკიცებულად და საწარმო ექვემდებარებოდა პრივატიზაციას. დებულების მე-10 პუნქტით სააქციო საზოგადოების რეგისტრაციის მომენტიდან საწარმოს ქვედანაყოფის პასივები და აქტივები მიიღება სააქციო საზოგადოების მიერ. იგი ხდება გარდაქმნილი საწარმოს უფლებებისა და მოვალეობების მემკვიდრე. ქვედანაყოფების გარდაქმნით შექმნილი სააქციო საზოგადოებების უფლებამემკვიდრეობის საზღვრები დგინდებოდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს გადანყვეტილებით. ყველა აღნიშნულ შემთხვევაში განანილებითი, გადასაცემი ბალანსების შედგენა არ მოითხოვებოდა. სააქციო საზოგადოების ქონების შემადგენლობა მისი დაარსების მომენტში აისახებოდა მისი შეფასების აქტში. აქციების გამოშვების ორგანიზაციაზე, მათ სწორ აღრიცხვაზე პერსონალური პასუხისმგებლობა ეკისრებოდათ სააქციო საზოგადოების ხელმძღვანელ მუშაკებს. დადგენილების მე-13 პუნქტის თანახმად,

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა მისი აქციების ემისიის პროსპექტს. მე-14 პუნქტის შესაბამისად, აქციათა გაყიდვა ხორციელდებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ საწარმოს პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ პრივატიზაცია, როგორც კანონით გათვალისწინებული ფორმით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების განკერძოების პროცესი, სახელმწიფოს განსაკუთრებულ საჯარო უფლებამოსილებას განეკუთვნება. სადავო პერიოდში სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა და შემდგომ აქციების გამოსყიდვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას და მიზნად ისახავდა სახელმწიფოს მხრიდან პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობის, განკარგვის უფლების დაკარგვას. „...სახელმწიფოს მიერ კერძო სამართლის იურიდიული პირის დაფუძნება იმავდროულად ნიშნავს სახელმწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობას (განკარგვას), ვინაიდან ამ დროს ხდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებად, თუნდაც ამ იურიდიული პირის წილთა 100%-ის მესაკუთრედ სახელმწიფო დარჩეს...“ (სუს დიდი პალატის 06.11.2003წ. №3გ-ად-15-გ-03 განჩინება). ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზება აქციათა გამოსყიდვის გზით, წარმოადგენდა მიზანმიმართულ მოქმედებას, რომლის ფარგლებშიც სახელმწიფო საწარმოს მუშაკები უნდა გამხდარიყვნენ საწარმოს მყიდველები და ესარგებლათ კანონით დაშვებული შედეგებით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სს „...ს“ სასარჩელო მოთხოვნათა საფუძველიანობის შემონმება საჭიროებდა ... საწარმოს პრივატიზაციის პროცესის დასრულების დადასტურებას ან უარყოფას. ამასთან, ... საწარმოს ბალანსზე არსებული უძრავი ქონების დადგენას, რაც სააპელაციო პალატა არ განუხორციელებია. ამ პირობებში სააპელაციო პალატის დასკვა, რომ სს „...ს“ მიერ წარდგენილი საპრივატიზებო დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების წარმოშობის და შესაბამისად რეგისტრაციის საფუძველს, არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტაციას.

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სს „...ს“ წესდების რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ქალაქ რუსთავის მერის 1995 წლის 03 მარტის განკარგულებით ცალსახადაა დადასტურებული ... საწარმოს სამართალმემკვიდრედ სს „...ს“ დარეგისტრირე-

ბის ფაქტი. ამავე განკარგულებით, ცნობად იქნა მიღებული, რომ სს „...ს“ პრივატიზაციის გეგმა შეთანხმებული იყო ქ. რუსთავის მერიასთან. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია ინფორმაცია სს „...ს“ დაფუძნების შესახებ, რომლის თანახმად, საზოგადოების მისამართია ქ. რუსთავი, ...ის ქ. .... საწარმოს უკავია 2.28 ჰა მიწის ფართობი, მუშაობს ... ნაგებობა, გააჩნია ..., განთავებულია საავტომობილო გზა, საწარმოს ესაზღვრება ... საწარმო. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის/შენობა-ნაგებობისა და საბაზრო ღირებულების შეფასების აქტი, რომლის მიხედვით, 1993 წლის 01 აპრილის მდგომარეობით შეფასდა ქალაქ ... საწარმოს ობიექტის ქონება, კერძოდ: 1) ადმინისტრაციული შენობა; 2) ...; 3) „...“; 4) ...; 5) ...ის შენობა; 6) ...ი; 7) ...; 8) აგურის ლობე; 9) ტერიტ. კეთილ მოწყ.; 10) ...; 11) ...; 12) ...; 13) ...ი; 14) ...ი. ამასთან, მოსარჩელემ წარმოადგინა სხვადასხვა პერიოდში შედგენილი ... საწარმოს ბალანსზე არსებულ შენობა-ნაგებობათა ფიზიკური ცვეთის თაობაზე ინფორმაცია, რა დოკუმენტები სააპელაციო პალატამ შეფასების მიღმა დატოვა. გამომდინარე იქიდან, რომ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებადაა მიჩნეული ... საწარმოს სამართალმემკვიდრედ სს „...ს“ დარეგისტრირების ფაქტი, სააპელაციო პალატას უნდა გამოეკვლია ... საწარმოს ბალანსზე ქონების არსებობის საკითხი.

საქმეში ასევე დაცულია პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა, რომელშიც ობიექტის რეკვიზიტებში აღნიშნულია: „... საწარმო“, იურიდიული მისამართი: ...ის ქ. .... საქმეში აგრეთვე დაცულია 1993 წლის 01 აპრილის მდგომარეობით საწარმოს საბალანსო ღირებულებების თაობაზე მონაცემები და საწარმოს ღირებულების შეფასების აქტი, რომლის თანახმად, საწარმოს საწყისი ფასია 54369.9 აშშ დოლარი, ხოლო ქონების ღირებულება 72747.1 აშშ დოლარი. საქმეში აგრეთვე დაცულია მონაცემები პრივატიზაციის სამუშაო კომისიის შესახებ, სადაც მითითებულია აქციების გადაცემისა და გაყიდვის წესი, მოცულობა და ვადები.

საქმეში აგრეთვე წარმოდგენილია საქართველოს რესპუბლიკის ქონების მართვის მინისტრის 1995 წლის 18 მარტის წერილი სს „...ს“ დირექტორის მიმართ, სადაც განმარტებულია, რომ 1995 წლის 10 მარტს განხორციელდა სს „...ს“ აქციების გამოშვების სახელმწიფო რეგისტრაცია. დირექტორს ამავე წერილით გაეგზავნა პრივატიზაციის გეგმა/ემისიის პროსპექტი. საქმეში აგრეთვე დაცულია სს „...ს“ შრომითი კოლექტივის წარმომადგენელთა კონფერენციის ოქმი, საიდანაც დგინდება, რომ კოლექტივის კონკრეტულ წევრებზე განაწილდა უფასო და ფასდაკლებული აქციები, გაიცა სერტიფიკატი, რომლის თანახმად, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 37 189 ათას კუპონს. მნიშვნელოვანია საქმეში წარმოდგენილია სს „...ს“ დირექტორისადმი გაგზავნილი წერილი, რომლის მიხედვით ირკვევა, რომ ჩატარდა სპეცია-

ლიზებული აუქციონი (ნულოვანი საწყისი ფასით), აუქციონის შედეგები დამტკიცებულია სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1997 წლის 9 სექტემბრის №1-3/550 ბრძანებით. აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1997 წლის 9 სექტემბრის ბრძანება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, თუმცა საქართველოს რესპუბლიკის ქონების მართვის მინისტრის მოადგილის 1997 წლის 13 ნოემბრის №06/334 წერილის მიხედვით, ბრძანებას გააჩნდა რეგისტრაციის ნომერი და სხვა აუცილებელი რეკვიზიტები.

პალატა კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული დოკუმენტები სათანადო წესით არ შეფასებულა სააპელაციო პალატის მიერ. შესაბამისად, ამ პირობებში სათანადო მტკიცებულებებით არ არის გამყარებული პალატის დასკვნა პრივატიზების პროცესის დაუსრულებლობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუცია განამტკიცებს საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეული უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი

კონსტიტუციური მონესრიგება განაპირობებს, მათ შორის პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 34-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კონსტიტუციაში მითითებული ადამიანის ძირითადი უფლებები, მათი შინაარსის გათვალისწინებით, ვრცელდება აგრეთვე იურიდიულ პირებზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულება, „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ (მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (*Maurice v. France*), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (*Plechanow v. Poland*), No. 22279/04, 7.7.09).

საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება, II-2). საკუთრება მოიცავს როგორც მატერიალურად არსებულ ქონებას, ასევე აქტივებს (ქონებრივ უფლებებს), მათ შორის მოთხოვნებს, რომელთა მიმართაც მომჩივანს შეუძლია ამტკიცოს, რომ აქვს საკუთრებით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობის სულ მცირე გონივრული და ლეგიტიმური მოლოდინი (*Hamer v. Belgium*, no.21861/03, §§75, 76, ECHR 2007-V(extracts)). „საკუთრების უფლების კანონიერებას საფუძველშივე განსაზღვრავს მისი კანონიერად შექმნის ფაქტი. ზუსტად ეს გარემოებაა გადამწყვეტი კანონიერი საკუთრების უფლების არსებობისთვის“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-14).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადად, საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობა და მისი ეფექტური დაცვა მჭიდროდ

არის დაკავშირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებასთან, მართლმსაჯულების ეფექტურად განხორციელებასთან. ნიშანდობლივია, რომ მართლმსაჯულების არსი ყველა შემთხვევაში კანონიერ და სამართლიან გადანყვეტილებებში ვლინდება. ცხადია, სიმართლის დადგენა არც ერთადერთი, და არც ნებისმიერი შესაძლო გზით დაცვადი ინტერესია, თუმცა მართლმსაჯულების მიზნის მისაღწევად, „...პროცესი უნდა ავლენდეს სიმართლის დადგენის მაქსიმალურ ძალისხმევას. ჭეშმარიტება აშკარად უნდა ვეძებოთ, როცა „სიმართლის პოვნა“ ან „სიმართლისა და სამართლიანობის“ მიღწევა არის პროცესის გაცხადებული მიზნები“ (იხ. Thomas Weigend, Should We Search for the Truth, and Who Should Do It, North Carolina Journal of International Law and Commercial Regulation, 2011, p.390).

აღსანიშნავია, რომ სამართლიანი და დასაბუთებული გადანყვეტილების მიღებისთვის სასამართლოს ესაჭიროება „ობიექტური ფუნდამენტი“, რომელსაც ქმნის სასამართლოში წარდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებები. თუ მტკიცებულება ძალიან მყარია და არ არსებობს მის სანდოობაში ეჭვის შეტანის რისკი, მცირდება სხვა მტკიცებულებით მისი გამყარების საჭიროება (იხ.: inter alia, Khan v. the United Kingdom).

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას არ შეუფასებია საქმეში არსებული საპრივატიზებო დოკუმენტაცია ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ასევე ყურადღება არ გაუმახვილებია იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სადავო ქონებას, როგორც საკუთარს, რამდენიმე ათეული წელია ფლობს, შესაბამისად მას გააჩნია გარკვეული კავშირი აღნიშნულ უძრავ ქონებასთან. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე (მისი წინამორბედი იურიდიული პირი) სახელმწიფოსთან იმყოფებოდა კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, გაუჩნდა სახელმწიფოს მიერ გადაცემული ქონების საკუთრებად ტრანსფორმირების ლეგიტიმური მოლოდინი, რომელსაც იცავს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს მითითებებს, სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის მომწესრიგებელი ნორმატიული მასალის გათვალისწინებით, კონკრეტულ შემთხვევაში პრივატიზაციის პროცესის დასრულების გამომრიცხველ გარემოებათა შესახებ. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი, სს „...ს“ სარეგისტრაციო განცხადებების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად ძირითადად აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ საპრივატიზებო დოკუმენტა-

ციში დაცული არ იყო სანარმოს კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობების) ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობის ფართობი, ასევე უთითებდა, რომ მხარის მიერ არ იყო წარდგენილი არც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არც მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მონმობა. ასევე მითითა, რომ 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება.

საკასაციო პალატა ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაში, მხოლოდ ნორმის აღნიშნული დანაწესი ვერ გახდება მოსარჩელის მოთხოვნის უარყოფის საკმარისი საფუძველი, მაშინ როდესაც როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის გარეშე უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულ შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას არსებითი მნიშვნელობა აქვს დავაზე კანონიერი და დასაბუთებული გადანყვეტილების გამოტანისათვის. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადანყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სააპელაციო პალატა არა მარტო უფლებამოსილია შეამომმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობა, არამედ თავად გამოიკვლიოს და შეაფასოს მტკიცებულებები, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავე-

ბით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (სუსგ №ბს-985(კ-20), 24.11.2021 წ.).

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გაანალიზა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება. განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული, თავის 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 სასამართლო იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უპრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად  
რეგისტრაციის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-1014(4კ-24)

22 ივლისი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
ბ. შონია**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. სს „...ამ“ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა (დაზუსტებული მოთხოვნა): ა) ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო გეგმის მიხედვით №03/3 (გაშენების ფართობი 5593,1 კვ.მ.), №04/1 (გაშენების ფართობი 1031 კვ.მ.), №05/1 (გაშენების ფართობი 1734 კვ.მ.) და №11/1 (გაშენების ფართობი 95,25 კვ.მ.) შენობების ნაწილში: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.08.2016წ. №1/4-1040 ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 22.11.2016წ. №1/1-3812 ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 22.11.2016წ. №7/60066 წერილი; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.08.2017წ. №12/39851 წერილი; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.07.2021წ. №13/45873 წერილი; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 25.02.2022წ. №13/10385 წერილი; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

29.08.2022წ. №17/48294 წერილი; გ) ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 02.03.2023წ. №1-1/87 ბრძანება სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; დ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 27.03.1995წ. „ზუგდიდის ...ის წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ“ №11 ბრძანების შესაბამისად გამოცემული საპრივატიზაციო დოკუმენტებით (პრივატიზაციის გეგმა, ქონების შეფასების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი) სს „...სათვის“ გადაცემული შენობების იდენტიფიცირება, მათი საზღვრების დადგენა და სს „...სათვის“ პრივატიზების წესით გადაცემული შენობების მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარდგენა; ე) ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმები №00007 (07.04.2021), №00006 (07.04.2021), №00005 (07.04.2021) და №00010 (21.04.2021) და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის №ბ24-242114718 (27.05.2021) და №ბ24-24211512 (31.05.2021) ბრძანებები საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ვ) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (15.04.2021), №... (15.04.2021), №... (15.04.2021) და №... (09.05.2021) გადანყვეტილებები რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021), №... (11.06.2021), №... (14.06.2021) და №... (11.06.2021) გადანყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ზ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს №... (17.08.2017), №... (17.08.2017), №... (17.08.2017) და №... (30.01.2020) განაცხადების მიხედვით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და ახალი გადანყვეტილებების მიღება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სს „...სათვის“ პრივატიზების წესით გადაცემული შენობების მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე.

2. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 აგვისტოს გადანყვეტილებით სს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022 წ. №17/48294 წერილი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტი სს „...ს“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენის შესახებ სს „...ს“ წარმომადგენლის გ.ფ-ას 2022 წლის 18 ივლისის განცხადებასთან დაკავშირებით, ხოლო სს „...ს“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენის შემთხვევაში, მიიღოს გადაწყვეტილება იდენტიფიცირებული ქონების ნაწილში უძრავი ქონების (პირველადი რეგისტრაცია: ს/კ ... და შემდგომში დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული კოდებით: ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილებების განსახორციელებლად. ბათილად იქნა ცნობილი სს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2020 წლის 2 მარტის № 1-1/87 ბრძანება. დანარჩენ ნაწილში სს „...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ს“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 1 031 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (აშენებული შენობა). დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ბ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (23.08.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის №... (23.08.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე; გ) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ს“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავე მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; დ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... – (04.09.2017), №... (01.04.2019) და №... (10.07.2019) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (04.09.2017) და №... (01.04.2019) წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღებისთანავე. სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (18.11.2019), №... (03.02.2020), №... (24.02.2020) და №... (27.05.2020) გადანყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (18.11.2019) და №... (03.02.2020) წერილებით ინფორმაცია ხელმეორედ გამოითხოვა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილებზე პასუხის მიღებისთანავე. სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (18.10.2020) გადანყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან 2020 წლის 18 ოქტომბრის №... მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, ხოლო გადანყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ მიმართვაზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე. ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00007 ოქმი, რომლის თანახმად, თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად განისაზღვრა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ვერ დგინდება; ე) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (15.04.2021) გადანყვეტილება, ვინაიდან მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია არ არის; ვ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომად-

გენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალეირების 07.04.2021წ. №00007 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242114718 (27.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ზ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადაწყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს; თ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ი) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ს“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 95,5 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (აშენებული შენობა). დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები; კ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (23.08.2017 წ.) გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... (23.08.2017წ.) მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია, განკარგული იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი), რომელზეც მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, მოითხოვა აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მათთან დაცული დოკუმენტაციის ასლების მიწოდება და გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ მიმართვაზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე; ლ) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ას“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავე მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; მ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (17.06.2020 წ.) გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან №... (03.02.2020 წ.) მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, ხოლო გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ მიმართვაზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე. სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების

მიმდინარეობის შესახებ №... (18.10.2020) გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან 2020 წლის 18 ოქტომბრის №... მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, ხოლო გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ მიმართვაზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე; ნ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021წ. №00006 ოქმი, რომლის თანახმად, თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ვერ დგინდება; ო) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (15.04.2021) გადაწყვეტილება, ვინაიდან მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია არ არის; პ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00006 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242114718 (27.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ჟ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადაწყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს; რ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ს) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ს“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 5 593 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (აშენებული შენობა). დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები; ტ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (23.08.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ

პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის №... (23.08.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე; უ) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ის“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავ მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; ფ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (01.04.2019), №... (10.07.2019), №... (18.11.2019), №... (03.02.2020), №... (05.05.2020), №... (17.06.2020), №... (18.10.2020) და №... (18.01.2021) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (04.09.2017), №... (01.04.2019), №... (18.11.2019), №... (03.02.2020) და №... (18.10.2020) წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღებისთანავე; ქ) ...სადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00005 ოქმი, რომლის თანახმად, თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა ვერ დგინდება; ლ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეესტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (15.04.2021) გადაწყვეტილება, რადგან ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტიურობა არ დადასტურდა; ყ) ...სადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00005 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან; შ) ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242114718 (27.05.2021) ბრძანებითადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკ-

მაყოფილდა; ჩ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადანყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს; ც) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (14.06.2021) გადანყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ძ) 2020 წლის 30 იანვარს სს „...ს“ დირექტორმა მ. ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ს ქუჩაზე მდებარე 1 734 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (აშენებული შენობა); ნ) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... -03 (03.02.2020 წ.) და №... -07 (17.06.2020 წ.) გადანყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. ამ მიზნით, საჯარო რეესტრმა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან №... (03.02.2020 წ.) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია და აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღების შემდეგ; ჟ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 21.04.2021 წ. №00010 ოქმი, რომლის თანახმად, თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ვერ დგინდება; ხ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (09.05.2021) გადანყვეტილება, რადგან ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია არ დადასტურდა; ჯ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 21.04.2021 წ. №0010 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან; კ) ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242115721 (31.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ლ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (09.05.2021) გადანყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს; ჰ<sup>2</sup>) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ჰ<sup>3</sup>) ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს უფროსის მიერ 1996 წლის 27 მარტს გამოცემული იქნა №11 ბრძანება ზუგდიდის ...სწარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ, კერძოდ, „სახელმწიფო საწარმოების სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების შესაბამისად, ბრძანებით დამტკიცდა სააქციო საზოგადოება „...ს“ წესდება, საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა და ქონების შეფასების აქტი, მათ შორის, აქციების განლაგება, გაყიდვის წესი და მოცულობა. ამავე ბრძანებით, სააქციო საზოგადოება „...ს“ საწყისი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 325 849 აშშ დოლარით; ჰ<sup>4</sup>) ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1994 წლის 22 მაისის სხდომაზე განხილულ იქნა რამდენიმე საკითხი, მათ შორის მე-9 საკითხად, ...ზე მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის შესახებ. 1994 წლის 22 მაისის №19 სხდომის ოქმის შესაბამისად (საკითხის №440), „მშრომელთა დეპუტატების ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასკომი აღნიშნავს, რომ ... ის მიერ დღემდე დაკავებული ტერიტორია არ არის მუდმივ სარგებლობაში გადაფორმებული. ამასთან, მას ესაჩიროება ... ების და ჰიონერთა ბანაკის მშენებლობისათვის დამატებით მიწის ნაკვეთები რაიონის სხვადასხვა სოფლებში“. მშრომელთა დეპუტატების ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასრულებელმა კომიტეტმა დაადგინა: 1. ....სს გამოეყოს: ...ში მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასკომის ჯანმრთელობის სარგებლობაში მყოფი მიწის ფართობიდან 12 ჰექტარი მიწა, ... ის მშენებლობისათვის. ბ. სოფ. ....ის ყოფილი მიწის ფართობი 4,2 ჰექტარი ... ის მშენებლობისათვის. გ. სოფ. ...ში ჯანმრთელობის დაცვის განყოფილების სარგებლობაში მყოფი 3 ჰექტარი მიწის ფართობიდან 1,2 ჰექტარი მიწა ... ის მშენებლობისათვის. 2. ... ის მიერ დღემდე დაკავებული თავისუფალი მიწის ფართობი 127,25 ჰექტარის რაოდენობით გეგმაში აღნიშნულ საზღვრებში დამტკიცდეს კომბინატის მუდმივ სარგებლობაში. 3. დაევალა სოფ. ....ის სახელობის კოლმეურნეობის გამგეობას არ ჩაკეტოს ....ის დასასვენებელ სახლში მისასვლელი არსებული გზები, ხოლო ამ გზების რემონტი და კეთილმოწყობა დაევალა ....ის დირექციას; ჰ<sup>5</sup>) მხარეთა და სასამართლო სხდომაზე მოწმედ დაკითხულ პირთა ( მ.ნ-ა, ა.ქ-ა) განმარტებით, საწარმოო გაერთიანება „ს...ს“ შემადგენლობაში შედიოდა ზუგდიდში მდებარე „...“, ხოლო ამ კომბინატის შემადგენლობაში კი, რამდენიმე საამქრო იყო გაერთიანებული, რომლებიც „სახელმწიფო საწარმოების სა-

ხელმწიფო სანარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების შესაბამისად, გარდაიქმნენ სააქციო საზოგადოებებად და განხორციელდა მათი პრივატიზება (დაახლოებით 12-დან 15-მდე სააქციო საზოგადოება), მათ შორისაა, სს „...“. მოწმეთა განმარტებით, ამჟამად სადავო ქონებები წარმოადგენს სანარმოო გაერთიანება „ს...სა“ და ...ის საამქროს საპრივატიზაციო კომისიის მიერ შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტი მიითითებულ ქონებას (პასიურ ნაწილს); 3<sup>9</sup>) 1996 წლის 26 მარტის №47 აუდიტორული დასკვნით, სს „...ს“ ერთცხება 19 დასახელების შენობა-ნაგებობა (ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილი), საერთო საწყისი საბალანსო ღირებულებით 1884,3 მანეთი. შენობა-ნაგებობათა ტექნიკური მდგომარეობა კარგია, მათი განონასწორებული ნარჩენის ღირებულება ტოლია 205 188 ლარის, ანუ 73%-ის. ასევე, დათვალიერებულ იქნა ძირითად საშუალებათა აქტიური ნაწილი მანქანა-დანადგარები და სხვა მოწყობილობები, რომელთა საერთო რაოდენობა შეადგენს 198 ერთეულს; 3<sup>7</sup>) 1996 წლის 27 მარტს დამტკიცდა სს „...ის“ წესდება, რომლის თანახმად, არის სანარმოო გაერთიანება „ს...ის“ სამართლებრივი უფლებამონაცვლე. საზოგადოების კაპიტალი შეადგენს 423 604 ლარს და დაყოფილია 325 849 ცალ სახელობით ჩვეულებრივ აქციად. კაპიტალი იქმნება სანარმოო გაერთიანება „ს...ის“ ერთ-ერთი მემკვიდრე ...ის წარმოების საამქროს ქონებრივი შენატანის საფუძველზე, რომელიც შეფასებულია 1995 წლის მდგომარეობით; 3<sup>8</sup>) ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 1996 წლის 27 მარტის № 11 ბრძანებით დამტკიცებული პრივატიზაციის გეგმის თანახმად, საპრივატიზაციო ობიექტი „...ის სანარმოს საამქრო“ შედიოდა სანარმოო გაერთიანება „ს...ში“. ობიექტის მისამართი: ქ. ზუგდიდი, ...ას ქუჩა №.... ძირითადი ფონდების საბალანსო ღირებულებაა 817279 ლარი (393676 აშშ დოლარი); 3<sup>9</sup>) 1996 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის/შენობა-ნაგებობა და გადამცემი მოწყობილობის/ღირებულების აქტის შესაბამისად, განისაზღვრა 19 ერთეული ქონების ღირებულება. ასევე, განისაზღვრა აქტიური ნაწილის (მანქანა-დანადგარები და სხვა) ღირებულება. დამტკიცდა სს „...ის“ აქციების უფასოდ და ფასდაკლებით მიმღებ პირთა სია; 3<sup>10</sup>) ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მიერ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრისადმი 1996 წლის 12 აპრილს გაგზავნილი №91 მიმართვის თანახმად, სს „...“ მდებარეობს ქ. ზუგდიდი, ...ას ქ. №..., სანარმო შედიოდა მრეწველობის სამინისტროს სანარმოო გაერთიანება „ს...ში“, სანარმოს ჰყავს დამფუძნებლები, მომუშავეთა

რაოდენობა 84 კაცი, ძირითადი ფონდების საბალანსო ღირებულება 628 676 აშშ დოლარი, საწარმოს წილი სხვა ობიექტებში არ გააჩნია, საწარმოს არ გააჩნია დაუმთავრებელი მშენებარე ობიექტი, საწარმოში არ არის დაუდგმელი დანადგარები, საწარმო განლაგებულია ქ. ზუგდიდი, ...ას ქ. №..., საერთო ფართობი 35 000 მ<sup>2</sup>, ნომინალური ღირებულებით განლაგებული აქციების საერთო ღირებულებაა 325 849 აშშ დოლარი, ერთი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, შეიძენს კოლექტივის ბაზაზე დაფუძნებული ამხანაგობა, სს-ის დირექტორის მ/შ ს. ა-ა; ჰ<sup>11</sup>) საქართველოს ქონების მართვის 1996 წლის 18 მარტის №07.02.132 დადგენილების, სს „...ის რეორგანიზაციის შესახებ და საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ გენერალური დირექტორის 1995 წლის 29 დეკემბრის №58 ბრძანების თანახმად, ერთი მხრივ, საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ და მეორე მხრივ, ...ის საამქროს საპრივატიზაციო კომისიამ, რომლებიც შეიქმნა აღნიშნული ბრძანებით, შეადგინეს მიღება-ჩაბარების აქტი, რომ პირველმა მხარემ გადასცა და მეორე მხარემ მიიღო საპრივატიზაციო ...სა და ...ის საამქროზე – შემდეგში სააქციო საზოგადოება „...“, რიცხული საშუალებები; ჰ<sup>12</sup>) ზუგდიდის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 17 აპრილის დადგენილებით, სამენარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „...“. საზოგადოების კაპიტალი შეადგენს 423 604 ლარს და დაყოფილია 325 849 ცალ სახელობით ჩვეულებრივ აქციად. 1996 წლის 17 აპრილს ზუგდიდის რაიონის სასამართლოს დადგენილებით, სამენარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „...“, სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომრით 14/5-14; ჰ<sup>13</sup>) სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1999 წლის 27 იანვრის №1-3/36 ბრძანებით, დამტკიცდა აუქციონის შედეგები, რომლის შედეგად უნდა გაცემულიყო 116 221 ცალი აქცია. სს „...ს“ აქციების მფლობელობაზე გაიცა სერტიფიკატი; ჰ<sup>14</sup>) მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი, საქართველოს საჯარო-სამრეწველო პალატის შპს „ზ...ს“ 2022 წლის 29 მარტის №31 დასკვნით, სს „...ს“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით შეტანილ განცხადებებზე: №... (17.08.2017წ.), №... (17.08.2017წ.); №... (30.01.2020წ.) დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ნაჩვენები შენობა-ნაგებობები, ასახულია სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების აქტში და წარმოადგენს ქ. ზუგდიდში ...ას ქ. №1-ში ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 1995 წლის 27 მარტის №11 ბრძანების საფუძველზე პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილ №... (17.08.2017წ.) განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ნაჩვენები შენობა (...ით დატვირთული მანქანების სასწორი) არ არის ასახული სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების დადგენის აქ-

ტში და როგორც ...ის გადაამუშავების პროცესში აუცილებელი ობიექტი, შენობის ღირებულება სავარაუდოდ შესულია ...ის საამქროს შენობების საერთო საპრივატიზებო ღირებულებაში. აღნიშნული შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათი განთავსების ადგილი შესაბამისობაშია შპს „პ...ს“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზების მონაცემებთან; ჰ<sup>15</sup>) ზუგდიდის რაიონის გამგებლის მიერ დამტკიცებული მიწის მართვის სამმართველოს მიერ საფინანსო განყოფილებასთან და საგადასახადო ინსპექციასთან შეთანხმებით შედგენილი საგადასახადო სიის მიხედვით, სს „...ს» ქ. ზუგდიდში, ...ას ქუჩის №1-ში 1999 წ. ერიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 24 253 კვ.მ., 2001 წ. – 28 438 კვ.მ., 2004 წ. – 28 438 კვ.მ; ჰ<sup>16</sup>) შემოსავლების სამსახურში სს „...სათვის გახსნილი გადასახადის გადამხდელის პირადი აღრიცხვის ბარათების და შედარების აქტების მიხედვით, სს „...ს“ ერიცხებოდა როგორც ქონების გადასახადი (ძირითად საშუალებებზე), ისე მიწის გადასახადი (არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე); ჰ<sup>17</sup>) შემოსავლების სამსახურის №1675 ბრძანების საფუძველზე, სს „...ის“ საგადასახადო დავალიანების უზრუნველყოფის მიზნით 18.07.2008წ. შედგა აქტი მოვალის ქონების დაყადაღების (აღწერის) შესახებ, რომლითაც ყადაღა იქნა დადებული სს „...ის“ ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (მათ შორის ...ის საამქროს შენობებზე, ადმინისტრაციულ შენობებზე, სატრანსპორტო საშუალებო შენობაზე, ...ის ნაგებობებზე და სხვა; ჰ<sup>18</sup>) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.08.2016წ. №1/4-1040 ბრძანების საფუძველზე, ქ. ზუგდიდი, ...ას ქუჩაზე მდებარე 415 186 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 17 შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად (ს/კ ...); ჰ<sup>19</sup>) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 22.11.2016წ. №1/1-3812 ბრძანების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილების საფუძველზე, დაყოფის შედეგად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულია შემდეგი კოდებით: ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ჰ<sup>20</sup>) 2022 წლის 18 ივლისს სს „...ის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გადაგზავნილი, სააგენტოს განკარგულებაში არსებული, განცხადებაზე დართული და დამატებით მოძიებული მასალების, ადგილზე ჩატარებული აზომვებისა და დათვალიერების, საქმეზე ინფორმაციის მქონე პირთა ახსნა-განმარტებებისა და სხვა მოქმედებების საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, სააგენტოს დაედგინა სს „...ზე“ პრი-

ვატიზებული შენობა-ნაგებობების მდებარეობა, კონფიგურაცია, საზღვრები და გაშენების ფართობი, შესაბამის ნაწილში გაეუქმებინა 04.08.2016 წ. №1/4-1040 ბრძანება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიემართა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით; <sup>321</sup>) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილით, სს „...ს“ ეცნობა, რომ ვინაიდან სს „...ის“ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილ იქნა არა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების გამოვლენის, არამედ სხვა ხარვეზის გამო, სააგენტო მზადყოფნას გამოთქვამს სარეგისტრაციო განცხადებებში აღნიშნული ხარვეზის აღმოფხვრის შემდგომ, სს „...ის“ მოთხოვნის შემთხვევაში განიხილოს მითითებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაფიქსირებული ზედდების გაუქმების საკითხი; <sup>322</sup>) სს „...ის“ მიერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილის თაობაზე წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი; <sup>323</sup>) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 02.03.2023 წ. №1-1/87 ბრძანებით, სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ განმარტა, რომ პრივატიზაცია, როგორც კანონით გათვალისწინებული ფორმით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების განკერძოების პროცესი, სახელმწიფოს განსაკუთრებულ საჯარო უფლებამოსილებას განეკუთვნება. სადავო პერიოდში სახელმწიფო სანარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა და შემდგომ აქციების გამოსყიდვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას და მიზნად ისახავდა სახელმწიფოს მხრიდან პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობის, განკარგვის უფლების დაკარგვას. სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზება აქციათა გამოსყიდვის გზით, წარმოადგენდა მიზანმიმართულ მოქმედებას, რომლის ფარგლებშიც სახელმწიფო სანარმოს მუშაკები უნდა გამხდარიყვნენ სანარმოს მყიდველები და ესარგებლათ კანონით დაშვებული შეღავათებით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ „...ის“ სანარმოს საამქროს“ (რომელიც არსებობდა სანარმოო გაერთიანება „ს...ის“ და ...ის შემადგენლობაში) განსახელმწიფოებრიობა განხორციელდა აქციონირების გზით, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 09.08.1991წ. კანონისა და „სახელმწიფო სანარმოების, სახელმწიფო სანარმოთა გაერთიანების სააქციო საზოგადოე-

ბად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილების საფუძველზე. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯერ განხორციელდა სახელმწიფო სანარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა, ხოლო შემდგომ, სახელმწიფო სანარმოს აქციების გაყიდვა. ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 27.03.1995 წ. №11 ბრძანებით დამტკიცდა „...ის“ – სააქციო საზოგადოების წესდება, ქონების შეფასების აქტი და სანარმოს პრივატიზაციის გეგმა. სს „...ის“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა. სს „...ის“ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთი საკუთრებასა და სარგებლობაში არ გადასცემა. სს „...სათვის“ ან მის დაფუძნებამდე არსებულ „...ს სანარმოს საამქროსათვის“ (რომელიც არსებობდა სანარმოო გაერთიანება „ს...ის“ შემადგენლობაში) მიწის ნაკვეთის გამოყოფა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ განხორციელებულა (მიწის ნაკვეთის კუთვნილება მოცემული დავის საგანს არ წარმოადგენს). შესაბამისად, დავის საგანს და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების (რომლის ფართობი საპრივატიზებო დოკუმენტებში მითითებული არ იყო) ქვეშ არსებული, მათთვის მიკუთვნებული მიწის ფართობის დადგენა და საკუთრებად დარეგისტრირება წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ სს „...ამ“ საჯარო რეესტრში წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადებებით შენობა-ნაგებობების (შესაბამისად, მათ ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის) საკუთრებად რეგისტრაცია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე უფლებამოსილ სუბიექტს მოსარჩელე არ წარმოადგენს. მოსარჩელეს მოთხოვნილ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით წარმოადგენილი აქვს საპრივატიზებო დოკუმენტაცია, რომელთან მიმართებით მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების განკერძოების შედეგად სს „...ამ“ სადავო შენობა-ნაგებობებზე მო-

იპოვა საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საპრივატიზებო დოკუმენტაცია და განმცხადებლის მიერ შედგენილი ელექტრონული ნახაზი, საკუთრების რეგისტრაციისათვის უფლებადამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენდა.

დადგენილია, რომ აქციონირების გზით, პრივატიზების შედეგად, სს „...ის“ გადაეცა უძრავი ქონება. საქმეში წარმოდგენილია საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის პროცესში ქონების შეფასების აქტი, რომლითაც დადასტურდა სახელმწიფო საწარმოს ძირითად საშუალებათა (შენობა-ნაგებობები და სხვ.) ღირებულება და აღნიშნული ქონების შეტანა საწესდებო კაპიტალში. ასევე, წარმოდგენილია ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი, ანუ, დასტურდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის მოსარჩელისათვის მიყიდვის ფაქტი, ფართობის მითითების გარეშე.

სასამართლოს განმარტებით, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლების დაკარგვის პირობებში, დაინტერესებული პირი, საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „ნესის“ საფუძველზე, უფლებამოსილია მოითხოვოს საწარმოს პრივატიზების შედეგად საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა. აღნიშნული საკითხის გადანყვეტაზე უფლებამოსილ ორგანოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს. საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „ნესი“, შესაბამისი საკითხის გადასაწყვეტად, არ ადგენს საჯარო რეესტრის და მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებას. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს მიერ შენობა-ნაგებობების მიწის ნაკვეთის გარეშე პრივატიზაციის ფაქტის უტყუარად დადასტურების საკითხის გადანყვეტაზე უფლებამოსილ ორგანოს სწორედ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, არ წარმოადგენენ იმ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, რომლებმაც უნდა განახორციელონ შენობა-ნაგებობის განკარგვის ფაქტის დადასტურება და შემდეგ, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრაცია, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალეურების ოქმები №00007 (07.04.2021), №00006 (07.04.2021), №00005 (07.04.2021) და №00010 (21.04.2021) და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ზუგდიდის მუნიციპალიტე-

ტის მერის №ბ24-242114718(27.05.2021) და №ბ24-24211512(31.05.2021) ბრძანებები, ასევე რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (15.04.2021), №... (15.04.2021), №... (15.04.2021) და №... (09.05.2021) გადაწყვეტილებები, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021), №... (11.06.2021), №... (14.06.2021) და №... (11.06.2021) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს და ამ ნაწილში როგორც შეცდომებითი, ასევე მავალდებულებელი მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოთხოვნას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილი, წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ, განმცხადებლის – სს „...ის“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და უნდა შემომდგეს მისი კანონმდებლობასთან შესაბამისობა. მოცემული დავის საგანს სს „...ის“ პრივატიზებასთან დაკავშირებული აქტების კანონიერება არ წარმოადგენს. სადავოა საწარმოს პრივატიზების შედეგად საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების (სარჩელით სადავო მხოლოდ აშენებული 4 შენობა-ნაგებობის) შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ფართობის) დადგენა.

იმ პირობებში, როდესაც უდავოა „...ის საწარმოს საამქროს“ პრივატიზება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემით და აღნიშნული ქონებისათვის მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ვერ განხორციელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ფარგლებში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის“ საფუძველზე, იმსჯელოს სახელმწიფო საწარმოს პრივატიზების შედეგად სს „...ის“ საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის თაობაზე. ამდენად, სასამართლომ მიიჩინა, რომ არსებობს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის წინაპირობები, რის გამოც სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონე-

ბის ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022 წ. №17/48294 წერილის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

სასამართლოს განმარტებით, სს „...ის“ წარმომადგენლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სადავო აქტი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022 წ. №17/48294 წერილი, არ არის დასაბუთებული. სადავო აქტი არ არის გამოცემული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად, მოთხოვნის უარყოფის საფუძველი ზოგადი ხასიათისაა და არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით. ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმის გარემოებები გამოიკვლიოს სრულად, ყოველმხრივ და ამის შემდგომ მიიღოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება მხოლოდ ზოგადი არგუმენტების, გამოუკვლეველი გარემოებების და შესაბამისი მტკიცებულებების გარეშე, დაუშვებელია.

განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობით, საქმის გარემოებები გამოიკვლიოს სრულყოფილად, დაკითხოს მოწმეები, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერი პირები, რომლებიც შესაძლებელია ფლობდნენ ამომწურავ და საჭირო ინფორმაციას დავის საგანთან დაკავშირებით, ხოლო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, უნდა გამოსცეს ახალი, დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „...ის“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენის შესახებ სს „...ის“ წარმომადგენლის გ.ფ.ას 2022 წლის 18 ივლისის განცხადებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუკი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო დაკმაყოფილებს სს „...ის“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენის შესახებ სს „...ის“ წარმომადგენლის გ.ფ.ას 2022 წლის 18 ივლისის განცხადებას, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეალიზების მიზნით, სწორედ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წარმოეშობა ვალდებულება თავად მიიღოს გადაწყვეტილება იდენტიფიცირებული ქონების ნაწილში უძრავი ქონების (პირველადი რეგისტრაცია ს/კ ... და შემდგომში დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული კოდებით: ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ; ... ) სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილების განსახორციელებლად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს სს

„...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2020 წლის 2 მარტის № 1-1/87 ბრძანების ბათილად ცნობის ნინაპირობები.

3. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა სს „...ის“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 30 აპრილის განჩინებით სს „...ის“, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების (რომლის ფართობი საპრივატიზებო დოკუმენტებში მითითებული არ იყო) ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენა და მასზე სააქციო საზოგადოების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აპელანტი კომპანიის წარმომადგენლის აზრით, სარჩელი საჯარო რეესტრის სამსახურის მიმართ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ უნდა დაკმაყოფილებულიყო „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის საფუძველზე, რამდენადაც დადასტურდა, რომ სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის საფუძველზე სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შედეგად სს „...ას“ გადაეცა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (შენობა-ნაგებობები) და სხვა აქტივები მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარეშე, საპრივატიზაციო დოკუმენტაციით პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობები არ დადგენილა, საწარმოს შენობა-ნაგებობებზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება არ დაურეგისტრირებია, მას ასევე არ მიუმართავს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით შენობა-ნაგებობებზე დამაგრებულ (მთლიან) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის მოთხოვნით. საწარმომ მოითხოვა მხოლოდ პრივატიზებულ 4 შენობა-ნაგებობაზე გაშენების საზღვრების დადგენა და ამ შენობა-ნაგებობებზე მათი გაშენების მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ შეცდომით, ერთმანეთისაგან არ განასხვავა „მიკუთვნებული“ მიწის

ნაკვეთი და „განაშენიანების“ ფართობი და ყურადღება არ გაამახვილა იმაზე, რომ „მიკუთვნებულ“ მიწის ნაკვეთი შეიძლება მეტი იყოს განაშენიანების ფართობზე. სასამართლო სწორად მიუთითებს, რომ „მიკუთვნებულ“ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პირდაპირ საჯარო რეესტრში (მისი „წესის“ შესაბამისად განსაზღვრის გარეშე) კანონით არ არის გათვალისწინებული, მაგრამ სასამართლოს არასწორად მიაჩნია, რომ შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების პირდაპირ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია კანონით არაა გათვალისწინებული.

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.1 მუხლით (მე-12 მუხლი ეხება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს) საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სააქციო საზოგადოებას 4 ერთეული პრივატიზებული შენობა-ნაგებობა არ ჰქონია არც ტექნიკენტარიზაციის და არც საჯარო რეესტრის სამსახურში რეგისტრირებული, შესაბამისად, 12.1 მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა სახეზე არ არის. რაც შეეხება 12.2 მუხლს, რომლის გამოყენების უპირატესობაზე აპელირებს სამივე აპელანტი, ხოლო მოსარჩელე აპელანტი თვლის, რომ აღნიშნული ნორმა ქმნიდა საჯარო რეესტრის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ის ეხება შემთხვევას, როცა უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა (მიწის ნაკვეთის გარეშე) და ის საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა. ასეთ დროს ნორმამ დაუშვა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა როგორც შენობა-ნაგებობაზე, ისე შენობით დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. სხვა მოწესრიგებას – თუ ვინ უნდა განსაზღვროს განაშენიანების ფართობი და რა წესით, რა დოკუმენტაცია უნდა წარედგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოს ამ მიზნით და ა.შ., არც ზემოაღნიშნული კანონი, არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და მის საფუძველზე გამოცემული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია არ შეიცავს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის განსაზღვრაზე, ისევე, როგორც შენობაზე მიკუთ-

ვენებული ფართობის განსაზღვრაზე (რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს), უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 25.03.2011 წ. № 144 დადგენილების შინაარსი ცხადყოფს, რომ მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს (შენობას) განაშენიანების ფართობის გარდა შეიძლება მიეკუთვნოს დამატებით მინის ნაკვეთი ამავე დადგენილებით განსაზღვრული წესით, შესაბამისი ფართობის ოდენობით. დადგენილება ამ მიმართებით დაინტერესებული პირის მხოლოდ იმ უპირატესობასა და შეღავათზე მიუთითებს, რომ განაშენიანების ფართობზე მიკუთვნება ხდება უსასყიდლოდ. შესაბამისად, რაკი დადგენილება ამ საკითხზე აპელირებს, უნდა დავასკვნათ, რომ მისაკუთვნებელი ფართობის ოდენობას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო განსაზღვრავს დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად – იქნება ეს განაშენიანების, თუ შენობაზე დამატებული, დამატებით მისაკუთვნებელი ფართობი. ამდენად, ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე მხოლოდ მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე ითხოვს რეგისტრაციას, არ ცვლის საქმის არსს მინის ნაკვეთის მიკუთვნებაზე უფლებამოსილი სუბიექტის მხრივ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ყველა ინფორმაცია, რაც სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების პროცესში იქმნებოდა და მუშავდებოდა, დაცული უნდა ყოფილიყო პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოში, რომლის უფლებამონაცვლესაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს. ასეთი ინფორმაციის არარსებობა (დაუცველობის მიზეზის მიუხედავად) სააგენტოს არ ათავისუფლებს საქართველოს მთავრობის 25.03.2011 წ. № 144 დადგენილებით დაკისრებული ვალდებულების შესრულებისაგან. შესაბამისად, ქონების შემძენის სარჩელის უარყოფა და განკერძოებული ქონების კვლავ სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ სახელმწიფოს არ გააჩნია ინფორმაცია მის მიერ კერძო პირისათვის გადაცემული ქონების ზუსტი საზღვრების შესახებ, არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რამდენადაც სახელმწიფოს ხელეწიფება სადავო მინის ნაკვეთთან შემხებლობაში მყოფი ყველა დაინტერესებული სუბიექტის მონაწილეობით, პრივატიზებული შენობების ადგილზე დათვალიერებით და საზღვრების დასადგენად ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელებით (რა დროსაც შემომდებელი დაინტერესებული პირის/განმცხადებლის დაკვეთით მომზადებული ტექნიკური დოკუმენტაციის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობა), ასევე სააგენტოში ან/და შესაბამის არქივში დაცული პრივატიზების პროცესში

მომზადებული და გასაჯაროებული, თუ დაინტერესებული პირის ხელთ არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ან/და მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი შესაბამისი განაშენიანების კოეფიციენტების გამოყენებით, განსაზღვროს კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს მიერ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გარეშე გასხვისებული შენობა-ნაგებობისთვის მისაკუთვნიებული მიწის ფართობი. მისი ეს ვალდებულება დადგენილია მოქმედი კანონმდებლობით, სზაკ-ის მე-5 მუხლის დებულებებიდან გამომდინარე კი, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ კანონისმიერი ვალდებულება უნდა შესრულდეს და ასეთის შეუსრულებლობით კანონიერი კერძო ინტერესის შეზღუდვა დაუშვებელია. მინიმუმ სახელმწიფოს ვალდებულებას ის მაინც წარმოადგენს, რომ დაუდასტუროს განმცხადებელს პრივატიზებულ ნაგებობაზე მიკუთვნიებული მიწის ნაკვეთის ფართობი ამავე ნაგებობის განაშენიანების ფართობის მიხედვით (საქართველოს მთავრობის 25.03.2011 წ. № 144 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 3.2 მუხლი) და თავად გააუქმოს აღნიშნულზე დაფიქსირებული საკადასტრო საზღვრების ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ მონაცემთან.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოტივაცია, რომ სს „...ის“ წარმომადგენლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სადავო აქტი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022 წ. № 17/48294 წერილი, დასაბუთებული არ არის. ის არ არის გამოცემული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად, მოთხოვნის უარყოფის საფუძველი ზოგადი ხასიათისაა და არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით, მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმის გარემოებები გამოიკვლიოს სრულად, ყოველმხრივად და ამის შემდგომ მიიღოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება მხოლოდ ზოგადი არგუმენტების, გამოუკვლეველი გარემოებების და შესაბამისი მტკიცებულებების გარეშე, დაუშვებელია. ამდენად, პალატა დაეთანხმა სასამართლოს დასკვნას, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობით, საქმის გარემოებები გამოიკვლიოს სრულყოფილად, დაკითხოს მოწმეები, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერი პირები, რომლებიც შესაძლებელია ფლობდნენ ამომწურავ და საჭირო ინფორმაციას დავის საგანთან დაკავშირებით, ხოლო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, უნდა გამოსცეს ახალი, დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „...ის“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებო-

ბებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენის შესახებ სს „...ის“ წარმომადგენლის გ. ფ-ას 2022 წლის 18 ივლისის განცხადებასთან დაკავშირებით ისე, როგორც ამას ითვალისწინებს საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. № 144 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესი“. შესაბამისად, ამ პროცესში გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (განცხადების დაკმაყოფილების შემთხვევაში), როგორც მინაზე უფლების დამდგენი სრულყოფილი დოკუმენტი, შექმნის დაინტერესებული სუბიექტის საკუთრების უფლების (როგორც მიწის ნაკვეთზე, ისე მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე (შენობებზე)) რეგისტრაციის საფუძველს.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 30 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა სს „...ის“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ.

4.1. კასატორის – სს „...ის“ განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, როცა მიიჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ იურიდიულ პირზე გაასხვისა მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მიწის გარეშე და შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონის შესაბამისად არც მინაზე და არც მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა, მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე (შენობა-ნაგებობაზე) და მისი გაშენების შესაბამის მინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. № 144 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის“ საფუძველზე.

კასატორის განმარტებით, (ა) მითითებული წესის შესაბამისად, შესაძლებელია მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით „მიკუთვნებულ“ მინაზე და მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; (ბ) „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შესაძლებელია მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე და მისი „განაშენიანების“ მინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სასამართლომ შეცდომით, ერთმანეთისაგან არ განასხვავა „მიკუთვნებული“ მიწის ნაკვეთი და „განაშენიანების“ ფართობი და ყურადღება არ გაამახვილა იმაზე, რომ „მიკუთვნებული“ მიწის ნაკვეთი შეიძლება მეტი

იყოს „განაშენიანების“ ფართობზე. სასამართლო სწორად მიუთითებს, რომ „მიკუთვნებულ“ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პირდაპირ საჯარო რეესტრში (მისი „წესის“ შესაბამისად განსაზღვრის გარეშე) კანონით არ არის გათვალისწინებული, მაგრამ სასამართლოს არასწორად მიაჩნია, რომ შენობა-ნაგებობის „განაშენიანების“ ფართობზე საკუთრების უფლების პირდაპირ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია კანონით არაა გათვალისწინებული.

საქმეზე სამართლებრივ შეფასებას ექვემდებარება შემდეგი გარემოებები: სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის საფუძველზე სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შედეგად სს „...ის“ გადაეცა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (შენობა-ნაგებობები) და სხვა აქტივები მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარეშე. საპრივატიზაციო დოკუმენტაციით პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობები არ დადგენილა. საწარმოს შენობა-ნაგებობებზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება არ დაურეგისტრირებია. მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მას ასევე არ მიუმართავს მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით შენობა-ნაგებობებზე დამაგრებულ (მთლიან) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის მოთხოვნით. საწარმომ მოითხოვა მხოლოდ პრივატიზებულ 4 შენობა-ნაგებობაზე გაშენების საზღვრების დადგენა და ამ შენობა-ნაგებობებზე მათი გაშენების მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უარი თქვა პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების საზღვრების (განაშენიანების ფართობების) დადგენაზე, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიამ – პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების მათი განაშენიანების მიწის ნაკვეთებისა და მათი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების იდენტიფიკაციის დადგენაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ – პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობებზე და მათი განაშენიანების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.

მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის საფუძველით 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს მიერ იურიდიულ პირზე გასხვისებულია მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, იურიდიულმა პირმა შეინარჩუნა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრისა და რეგისტრაციის უფლება. სს „...სათვის“ შენობა-ნაგებობები (მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) გადაცემულია პრივატიზაციის წესით. მართალია, მან დაკარგა ამ შე-

ნობა-ნაგებობებზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, მაგრამ მან შეინარჩუნა ამ შენობა-ნაგებობებზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრისა და შენობა-ნაგებობებზე და მათზე მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უფლება. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, განსაზღვროს პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების და შესაბამისად, მათთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების საზღვრები, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო – დადგენილ საზღვრებში დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება. შესაბამისად, სს „...“ არ არის ის დაინტერესებული პირი, რომელსაც შეუძლია მოითხოვოს მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მაგრამ სს „...“ არის ის დაინტერესებული პირი, რომელსაც შეუძლია მოითხოვოს პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთანავე, სს „...“ არის ის უფლებამოსილი პირი, რომელსაც შეუძლია პირდაპირ მოითხოვოს შენობა-ნაგებობების პრივატიზების (კომპეტენტური ორგანოს მიერ გასხვისების) საფუძველით მათი განაშენიანების ფართობის პროპორციული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

კასატორის განმარტებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. იურიდიული პირი არ არის მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი (ასეთი მხოლოდ ფიზიკური პირია). ამასთან, იმ შემთხვევაში, როდესაც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის, მათ შორის, იურიდიული პირის, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის მიხედვით. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის პრივატიზების შემთხვევაში, იურიდი-

ულ პირს აქვს მისი გაშენების მიწის ნაკვეთზე და ამ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება. სს „...სათვის“ შენობა-ნაგებობები (მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) გადაცემულია პრივატიზაციის წესით. შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია ამ შენობა-ნაგებობებზე და მათი გაშენების მიწის ნაკვეთზე მოითხოვოს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (საყურადღებოა, რომ მსგავსი პოზიცია აქვს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს).

სს „...მ“ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის შესაბამისად მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობებზე და მათ მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით სს „...ის“ მიერ წარდგენილია საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია (პრივატიზაციის ბრძანება, პრივატიზაციის გეგმა, საპრივატიზაციო ქონების შეფასების აქტი და მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვ.) და „იდენტურობის“ დამადასტურებელი დოკუმენტაცია (საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ექსპერტიზის აქტი, მოწმეთა ჩვენებები, საგადასახადო სია, ყადაღის დადების აქტი და ა.შ.).

ქვედა ინსტანციის სასამართლოები არასწორად მიიჩნევენ, რომ სს „...“ არ არის უფლებამოსილი პირი, რომელსაც შეუძლია მოითხოვოს შენობა-ნაგებობების პრივატიზების საფუძველით მათი განაშენიანების ფართობის მიხედვით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. სასამართლოებს არ მოუხდენიათ ექსპერტიზის აქტით დადგენილი გარემოებების უარყოფა. ამის გარდა, საქმეში წარმოდგენილია პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების სს „...სათვის“ გადაცემის აქტის ხელმოწერილ საპრივატიზაციო კომისიის წევრთა ჩვენებები შენობა-ნაგებობების წარმოდგენილ აზომვით ნახაზებთან შესაბამისობის თაობაზე. შესაბამისად, საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის (პრივატიზაციის გეგმა, შეფასების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი და ა.შ.), სხვა დოკუმენტაციის (მიწის გამოყოფის აქტები, საგადასახადო სია, ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი და ა.შ.) და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე უტყუარად დგინდებოდა სარეგისტრაციო ობიექტი, რაც წარმოშობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან მიმართებაში „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქარ-

თველოს კანონის საფუძველზე.

სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი) საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის უტყუარად დადგენის შემთხვევაში, არ არსებობს იდენტიფიკაციის დადგენის საჭიროება, მაგალითად, თუ არსებობდა გენერალური გეგმა, მიწათსარგებლობის გეგმა ან სხვა დოკუმენტი (კომპეტენტური ორგანოს მიერ შედგენილი ნახაზი), რომლითაც იდენტიფიცირდება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი. თუ მიწის ნაკვეთის მდებარეობა უტყუარად არ დგინდება, სწორედ ამ შემთხვევაში არის საჭირო ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით. განსახილველ შემთხვევაში, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიამ ადმინისტრაციული აქტები გამოსცა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების წესების იგნორირებით. მან არ მოიძია, არ შეაგროვა და არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები, რის გამოც მიიღო დაუსაბუთებელი და, შესაბამისად, უკანონო გადაწყვეტილება. ამდენად, უკანონოა მერიის აქტებზე დაყრდნობით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ერთი მხრივ, ვალდებული იყო თავისი გადაწყვეტილება დაეფუძნებინა იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც გამოკვლეული და შესწავლილი ჰქონდა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ხოლო მეორე მხრივ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსაგან მოეთხოვა პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების საზღვრების (გაშენების ფართებისა და კოორდინატების) დადგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საბოლოოდ, უნდა დაევალოს სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების საზღვრების (გაშენების ფართებისა და კოორდინატების) დადგენის შემდეგ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4.2 კასატორი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო აღნიშნავს, რომ სს „...ის“ დირექტორმა მ.ს-ემ 2017 წლის 17 აგვისტოს №..., №..., №... და 2020 წლის 30 იანვარს №... განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილებების თანახმად, სს „...ის“ განცხადებებზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთებისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია.

საჯარო რეესტრმა ასევე მიმართა 2020 წლის 18 ოქტომბერსა და 2020 წლის 3 თებერვალს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის წერილებიდან ირკვევა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახული მინის ნაკვეთებისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ვერ დადგინდა. საჯარო რეესტრის 2021 წლის 15 აპრილისა და 2021 წლის 9 მაისის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან არ დადასტურდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. სს „...ის“ საპრივატიზებო დოკუმენტაცია არ შეიცავდა სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას და ზემოაღნიშნული გარემოებების ერთობლივი შეფასებით, რეესტრმა უარი უთხრა სს „...ის“ საკუთრების რეგისტრაციაზე.

სს „...იმ“ 2022 წლის 18 ივლისის №83539/04 განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სს „...სათვის“ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობის დადგენა, სააგენტოს 2016 წლის 4 აგვისტოს №1/4-1040 ბრძანების ნაწილობრივ გაუქმება (აღნიშნული ბრძანებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით 415 186 კვ.მ უძრავი ქონება) და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნით საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა. სააგენტოს 2022 წლის 29 აგვისტოს №17/48294 წერილით, მოსარჩელეს ეცნობა, რომ სააგენტო საჯარო რეესტრში წარდგენილ №..., №..., №..., №... განცხადებებზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან გამოვლენილი ზედდების გაუქმების საკითხზე, სს „...ის“ შესაბამისი მოთხოვნის დროს იმსჯელებდა, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დადგენილი სხვა ხარვეზის აღმოფხვრის შემთხვევაში.

მოცემულ შემთხვევაში შესაფასებელია დავის გადაწყვეტისათვის საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილება არის თუ არა გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტი და აქედან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტების მიმართ მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი. საგულისხმოა, რომ სს „...ის“ მიერ შენობა-ნაგებობების აღრიცხვა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში არ განხორციელებულა, ხოლო 27 წლის შემდეგ უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობების) იდენტიფიკაციის დადგენა პრივატიზების დროს სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხულ უძრავ ქონებასთან,

არ შეიძლება გამყიდველის პასუხისმგებლობას წარმოადგენდეს. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახული მინის ნაკვეთებისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთების იდენტიურობა ვერ დადგინდა. საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილებით დამტკიცებული წესის გამოყენება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებულ პირს უფლება შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული აქვს და უფლება დამდგენი დოკუმენტით უტყუარად დგინდება ქონების პრივატიზება და იგი იდენტიფიცირებადია, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. შესაბამისად, აღნიშნული დადგენილებით ხელმძღვანელობა არ არის მართებული.

4.3 კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებით, საქმეში არსებული საპრივატიზაციო მასალით დგინდება, რომ „...ის საწარმოს საამქროს“ განსახელმწიფოებრიობა განხორციელდა აქციონირების გზით, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 1991 წლის 9 აგვისტოს კანონისა და „სახელმწიფო საწარმოების, სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების საფუძველზე. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯერ განხორციელდა სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა, შემდგომ კი, სახელმწიფო საწარმოს აქციების გაყიდვა. ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1995 წლის 23 მარტის №11 ბრძანებით დამტკიცდა სს „...ის“ წესდება, ქონების შეფასების აქტი და საწარმოს პრივატიზების გეგმა. 1996 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით, ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობები) და გადამცემი მოწყობილობის/ღირებულების აქტის შესაბამისად, განისაზღვრა 19 ერთეული ქონების ღირებულება. ასევე, განისაზღვრა, აქტიური ნაწილის (მანქანა-დანადგარები და სხვა) ღირებულება. დამტკიცდა სს „...ის“ აქციების უფასოდ და ფასდაკლებით მიმღებ პირთა სია. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მიერ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრისადმი 1996 წლის 12 აპრილს გაგზავნილი №91 მიმართვის თანხმად, სს „...“ მდებარეობდა ქ. ზუგდიდში, ...ას ქ. №...-ში. საწარმო შედიოდა მრეწველობის სამინისტროს საწარმოო გაერთიანება „ს...ში“. საქართველოს ქონების მართვის 1996 წლის 18 მარტის №07.02.132 დადგენილების, სს „...ის რეორგანიზაციის შესახებ“ და საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ გენერალური დირექტორის 1995

ნლის 29 დეკემბრის №58 ბრძანების თანახმად, ერთი მხრივ, საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ და, მეორე მხრივ, ...ის საამქროს საპრივატიზაციო კომისიამ, შეადგინეს მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც, პირველმა მხარემ გადასცა და მეორე მხარემ მიიღო საპრივატიზაციო ...სა და ...ის საამქროზე (შემდგომში სს „...“) რიცხული საშუალებები. ზუგდიდის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 17 აპრილის დადგენილებით, სამენარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „...“, სახელმწიფო რეესტრაციის ნომრით 14/5- 14. სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1999 წლის 27 იანვრის №1-3/36 ბრძანებით, დამტკიცდა აუქციონის შედეგები, რომლის შედეგად უნდა გაცემულიყო 116 221 ცალი აქცია. აქციათა მფლობელებზე გაიცა სერტიფიკატები. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში არაა მითითებული ქონებების გავრცელების საზღვრები და ზუსტი მდებარეობა, აღნიშნულზე ინფორმაცია არ მოიპოვება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში. სს „...ის“ მიერ შენობა-ნაგებობების პირველადი რეესტრაცია საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა.

სს „...ს“ გენერალურმა დირექტორმა №..., №..., №... და №... განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეესტრაცია ოთხ შენობასა და ამ შენობების ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე. მოძიებული დოკუმენტაციის შემდგომ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, იმ საფუძვლით, რომ არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციასა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, მიიღო №..., №..., №... და №... გადაწყვეტილებები რეესტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. იდენტიურობა ასევე ვერ დადგინდა ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ ადგილზე დათვალიერების დროსაც. ამასთანავე, დაინტერესებულ მხარეს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ წარუდგენია არანაირი საწმენო და გასათვალისწინებელი მტკიცებულება იდენტიურობის დასადაგენად.

სს „...მ“ 2022 წლის 18 ივლისის №83539/04 განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სს „...სათვის“ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობის დადგენა, სააგენტოს 2016 წლის 4 აგვისტოს №1/4- 1040 ბრძანების ნაწილობრივ გაუქმება და №... საკადასტრო კოდით რეესტრირებული უძრავი ქონების რეესტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნით საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა. სააგენტოს 2022 წლის 29 აგვისტოს №17/48294 წერილით, მოსარჩელეს ეცნობა, რომ სააგენტო საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებებზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან გამოვლენილი ზედდების გაუქმების

საკითხზე, სს „...ს“ შესაბამისი მოთხოვნისას, იმსჯელებდა სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დადგენილი სხვა ხარვეზის აღმოფხვრის შემთხვევაში.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს, ისევე, როგორც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 29 აგვისტოს № 17/48294 წერილის (აქტის) ბათილად ცნობის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილზე მსჯელობისას, ყურადღების მიღმა დატოვებული ის მოცემულობა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ ვერ დგინდებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული ქონებისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული ქონების იდენტიფიკაცია, ხოლო, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა ის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაცია, რაც უზრუნველყოფდა აქციათა პრივატიზაციის პროცესში განკერძოებული ქონების იდენტიფიკაციას.

კასატორის განმარტებით, კანონშეუსაბამოა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მითითება „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის № 144 დადგენილებაზე და აღნიშნული დადგენილების ფარგლებში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სს „...სათვის“ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების იდენტიფიცირების და იდენტიფიცირების შემდგომ, მინის ნაკვეთის მიკუთვნების ნაწილი. დადგენილებით განსაზღვრული წესი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როდესაც საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე დაინტერესებულ პირს უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული აქვს საკუთრების უფლება მარეგისტრირებელ ორგანოში ან/და საკუთრების უფლება დამდგენი დოკუმენტაციით უტყუარად დგინდება ქონების პრივატიზება, ქონება იდენტიფიცირებადია და გავრცელების საზღვრები დადგენა-დია, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ის“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2024 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩა განუხილველად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 19 მარტის განჩინებით სს „...ის“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 24 ივნისის განჩინებით სს „...ს“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...ის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1949 წლის 22 მაისის სხდომაზე განხილულ იქნა რამდენიმე საკითხი, მათ შორის მე-9 საკითხად – ...ზე მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის შესახებ. 1949 წლის 22 მაისის № 19 სხდომის ოქმში აღნიშნულია შემდეგი: „მშრომელთა დეპუტატების ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასკომი აღნიშნავს, რომ ... ის მიერ დღემდე დაკავებული ტერიტორია არ არის მუდმივ სარგებლობაში გაფორმებული. ამასთან, მას ესაჭიროება ... ების და ჰიონერთა ბანაკის მშენებლობისათვის დამატებით მიწის ნაკვეთები რაიონის სხვადასხვა სოფლებში. მშრომელთა დეპუტატების ზუგდიდის რაისაბჭოს აღმასრულებელმა კომიტეტმა დაადგინა: 1. ...ას გამოეყოს: ... ში მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასკომის ჯანმრთელობის სარგებლობაში მყოფი მიწის ფართობიდან 12 ჰექტარი მიწა, ...ის მშენებლობისათვის. ბ. სოფ. ...ის ყოფილი მიწის ფართობი 4,2 ჰექტარი ...ის მშენებლობისათვის. გ. სოფ. ...ში ჯანმრთელობის დაცვის განყოფილების სარგებლობაში მყოფი 3 ჰექტარი მიწის ფართობიდან 1,2 ჰექტარი მიწა ...

ის მშენებლობისათვის. 2. ...ის მიერ დღემდე დაკავებული თავისუფალი მიწის ფართობი 127,25 ჰექტარის რაოდენობით გეგმაში აღნიშნულ საზღვრებში დამტკიცდეს კომბინატის მუდმივ სარგებლობაში. 3. დაევალოს სოფ. ....ის სახელობის კოლმეურნეობის გამგეობას არ ჩაკეცოს ... ის დასასვენებელ სახლში მისასვლელი არსებული გზები, ხოლო ამ გზების რემონტი და კეთილმოწყობა დაევალოს ...ის დირექციას. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ შემადგენლობაში შედიოდა ზუგდიდში მდებარე „...ი“, ხოლო ამ კომბინატის შემადგენლობაში კი, რამდენიმე საამქრო იყო გაერთიანებული, რომლებიც „სახელმწიფო საწარმოების სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების შესაბამისად, გარდაქმნენ სააქციო საზოგადოებებად და განხორციელდა მათი პრივატიზება (დაახლოებით 12-დან 15-მდე სააქციო საზოგადოება), მათ შორისაა, სს „...“. ამჟამად სადავო ქონებები წარმოადგენს საწარმოო გაერთიანება „ს...სა“ და ...ის საამქროს საპრივატიზაციო კომისიის მიერ შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ ქონებას (პასიურ ნაწილს); ბ) 1996 წლის 26 მარტის №47 აუდიტორული დასკვნით, სს „...ს“ ერიცხება 19 დასახელების შენობა-ნაგებობა (ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილი), საერთო საწყისი საბალანსო ღირებულებით 1884,3 ათ. მან. შენობა-ნაგებობათა ტექნიკური მდგომარეობა კარგია, მათი განონასწორებელი ნარჩენი ღირებულება ტოლია 205 188 ლარის, ანუ 73%-ის. ასევე, დათვალიერებულ იქნა ძირითად საშუალებათა აქტიური ნაწილი მანქანა-დანადგარები და სხვა მოწყობილობები, რომელთა საერთო რაოდენობა შეადგენს 198 ერთეულს; გ) ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს უფროსის მიერ 1996 წლის 27 მარტს გამოცემული იქნა №11 ბრძანება ზუგდიდის ...ს წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ, კერძოდ, „სახელმწიფო საწარმოების, სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების შესაბამისად, დამტკიცდა სააქციო საზოგადოება „...ს“ წესდება, საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა და ქონების შეფასების აქტი, მათ შორის, აქციების განლაგება, გაყიდვის წესი და მოცულობა. ამავე ბრძანებით, სააქციო საზოგადოება „...ს“ საწყისი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 325 849 აშშ დოლარით; დ) 1996 წლის 27 მარტს დამტკიცდა სს „...ს“ წესდება, რომლის თანახმად, სს „...“ არის საწარმოო გაერთიანება „ს...ის“ სამართლებრივი უფლებამონაცვლე. საზოგადოების კაპიტალი შეადგენს 423 604 ლარს და დაყოფილია 325

849 ცალ სახელობით ჩვეულებრივ აქციად. კაპიტალი იქმნება სანარ-  
მოო გაერთიანება „ს...ის“ ერთ-ერთი მემკვიდრე ...ს წარმოების საამ-  
ქროს ქონებრივი შენატანის საფუძველზე, რომელიც შეფასებულია 1995  
წლის მდგომარეობით; ე) ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელ-  
მწიფო ქონების სამმართველოს 1996 წლის 27 მარტის № 11 ბრძანებით  
დამტკიცებული პრივატიზაციის გეგმის თანახმად, საპრივატიზაციო  
ობიექტი „...ს სანარმოს საამქრო“ შედიოდა სანარმოო გაერთიანება  
„ს...ში“. ობიექტის მისამართი ქ. ზუგდიდი, ...ას ქუჩა № 1. ძირითადი ფონ-  
დების საბალანსო ღირებულებაა 817279 ლარი (393676 აშშ დოლარი); ვ)  
1996 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ძირითად საშუალებათა პასიური  
ნაწილის/შენობა-ნაგებობა და გადამცემი მოწყობილობის/ღირებულე-  
ბის აქტის შესაბამისად, განისაზღვრა 19 ერთეული ქონების ღირებუ-  
ლება. ასევე, განისაზღვრა აქტიური ნაწილის (მანქანა-დანადგარები  
და სხვა) ღირებულება. დამტკიცდა სს „...ს“ აქციების უფასოდ და ფას-  
დაკლებით მიმღებ პირთა სია; ზ) ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის  
სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მიერ საქარ-  
თველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრისად-  
მი 1996 წლის 12 აპრილს გაგზავნილი № 91 მიმართვის თანახმად, სს „...“  
მდებარეობს ქ. ზუგდიდი, ...ას ქ. №..., სანარმო შედიოდა მრეწველობის  
სამინისტროს სანარმოო გაერთიანება „ს...ში“, სანარმოს ჰყავს დამფუძ-  
ნებლები, მომუშავეთა რაოდენობა – 84, ძირითადი ფონდების საბა-  
ლანსო ღირებულება 628 676 აშშ დოლარი, სანარმოს წილი სხვა ობიექ-  
ტებში არ გააჩნია. სანარმოს არ გააჩნია დაუმთავრებელი მშენებარე  
ობიექტი, სანარმოში არ არის დაუდგმელი დანადგარები, სანარმო გან-  
ლაგებულია ქ. ზუგდიდი, ...ას ქ. №..., საერთო ფართობი 35 000 მ<sup>2</sup>, ნომი-  
ნალური ღირებულებით განლაგებული აქციების საერთო ღირებულე-  
ბაა 325 849 აშშ დოლარი, ერთი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1  
აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, შეიძენს კოლექტი-  
ვის ბაზაზე დაფუძნებული ამხანაგობა. სს-ის დირექტორის მოვალეო-  
ბის შემსრულებელია ს. ა-ა; თ) საქართველოს ქონების მართვის 1996  
წლის 18 მარტის № 07.02.132 დადგენილების, სს „...ის რეორგანიზაციის  
შესახებ და სანარმოო გაერთიანება „ს...ის“ გენერალური დირექტორის  
1995 წლის 29 დეკემბრის № 58 ბრძანების თანახმად, ერთი მხრივ, სა-  
ნარმოო გაერთიანება „ს...ის“ და მეორე მხრივ, ...ს საამქროს საპრივა-  
ტიზაციო კომისიამ, რომლებიც შეიქმნა აღნიშნული ბრძანებით, შეად-  
გინეს მიღება-ჩაბარების აქტი, რომ პირველმა მხარემ გადასცა და მე-  
ორე მხარემ მიიღო საპრივატიზაციო ...სა და ...ის საამქროზე – შემდეგ-  
ში სააქციო საზოგადოება „...“, რიცხული საშუალებები; ი) ზუგდიდის  
რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 17 აპრილის დადგენილებით, სამე-  
ნარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „...“. საზოგადოების კაპიტალი

შეადგენს 423 604 ლარს და დაყოფილია 325 849 ცალ სახელობით ჩვეულებრივ აქციად. 1996 წლის 17 აპრილს ზუგდიდის რაიონის სასამართლოს დადგენილებით, სამენარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა სს „...“, სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომრით 14/5-14; კ) სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1999 წლის 27 იანვრის № 1-3/36 ბრძანებით, დამტკიცდა აუქციონის შედეგები, რომლის შედეგად უნდა გაცემულიყო 116 221 ცალი აქცია. სს „...ს“ აქციების მფლობელობაზე გაიცა სერტიფიკატი; ლ) ზუგდიდის რაიონის გამგებლის მიერ დამტკიცებული მინის მართვის სამმართველოს მიერ საფინანსო განყოფილებასთან და საგადასახადო ინსპექციასთან შეთანხმებით შედგენილი საგადასახადო სიის მიხედვით, სს „...ს“ ქ. ზუგდიდში, ...ას ქუჩის №...-ში 1999 წ. ერიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 24 253 კვ.მ., 2001 წ. – 28 438 კვ.მ., 2004 წ. – 28 438 კვ.მ; მ) შემოსავლების სამსახურში სს „...სათვის გახსნილი გადასახადის გადამხდელის პირადი აღრიცხვის ბარათების და შედარების აქტების მიხედვით, სს „...ს“ ერიცხებოდა როგორც ქონების გადასახადი (ძირითად საშუალებებზე), ისე მინის გადასახადი (არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე); ნ) შემოსავლების სამსახურის №1675 ბრძანების საფუძველზე, სს „...ს“ საგადასახადო დავალიანების უზრუნველყოფის მიზნით 18.07.2008წ. შედგა აქტი მოვალის ქონების დაყადაღების (აღწერის) შესახებ, რომლითაც ყადაღა იქნა დადებული სს „...ს“ ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (მათ შორის ...ის საამქროს შენობებზე, ადმინისტრაციულ შენობებზე, სატრანსფორმატორო შენობაზე, ...ის ნაგებობებზე და სხვა.

სახელმწიფოს საკუთრებად სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.08.2016წ. №1/4-1040 ბრძანების საფუძველზე, ქ. ზუგდიდი, ...ას ქუჩაზე მდებარე 415 186 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 17 შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად (ს/კ...); ბ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 22.11.2016წ. №1/1-3812 ბრძანების საფუძველზე, ს/კ ... რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია; გ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 22.11.2016წ. №7/60066 მიმართვის საფუძველზე, მოხდა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის გამიჯვნა და წარმოიქმნა №... კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, 405339 კვ. მეტრი; დ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.08.2017წ. №12/39851 მიმართვის საფუძველზე, მოხდა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად წარ-

მოიქმნა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, 398150 კვ. მეტრი. აღნიშნული საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ფართობი 2019 წლის 29 ნოემბრის მდგომარეობით შეადგინა 393759 კვ. მეტრი, 2019 წლის 10 დეკემბრის მდგომარეობით – 392498 კვ. მეტრი; ე) №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის შემდგომში დაყოფის შედეგად წარმოშობილია №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი 2020 წლის 6 იანვრის მდგომარეობით იყო 388300 კვ. მეტრი, ხოლო 2020 წლის 5 ივნისის მდგომარეობით – 388787 კვ. მეტრი; ვ) №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად მიღებულია №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი 2020 წლის 12 ივნისის მდგომარეობით იყო 376036 კვ. მეტრი, ხოლო 2021 წლის 20 ივლისის მდგომარეობით – 366128 კვ. მეტრი; ზ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.07.2021წ. №13/45873 მიმართვის საფუძველზე, მოხდა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის გამიჯვნა და წარმოიქმნა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართობი 361558 კვ. მეტრი. ამავე მიწის ნაკვეთის ფართობი 2022 წლის 20 იანვრის მდგომარეობით შეადგინა 357558 კვ. მეტრი, ხოლო 2022 წლის 25 იანვრის მდგომარეობით – 361558 კვ. მეტრი; თ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 25.02.2022წ. №13/10385 მიმართვის საფუძველზე, მოხდა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია (გამიჯვნა) და წარმოიქმნა №... კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი.

სს „...ს“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ს“ დირექტორმა – მ. ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 1031 კვ.მ უძრავ ნივთზე (შენობა-ნაგებობა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს №... წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება, კერძოდ, განკარგულია თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი), რომელზეც სს „...ს“ მიერ მოთხოვნილია უფლების რეგისტრაცია; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს მიიღო „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ №... -03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის №... (23.08.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე; დ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ს“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავე მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხვითი უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; ე) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 4 სექტემბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; ვ) 2017 წლის 4 სექტემბერს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... -05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (04.09.2017) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ზ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2019 წლის 1 აპრილს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; თ) 2019 წლის 1

აპრილს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (01.04.2019) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ი) 2019 წლის 10 ივლისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (01.04.2019) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; კ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2019 წლის 18 ნოემბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენა; ლ) 2019 წლის 18 ნოემბერს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... (18.11.2019) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; მ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 3 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მე-

რიას და დამატებით გადაუგზავნა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი განცხადებები; ნ) 2020 წლის 3 თებერვალს, 24 თებერვალს და 27 მაისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... - 13, №... - 15 და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ო) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 18 ოქტომბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით, კერძოდ, ძირითადი საშუალების პრივატიზაციის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; პ) 2020 წლის 18 ოქტომბერს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ჟ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2021 წლის 7 აპრილს შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00007 ოქმი, რომლის თანახმად, 2020 წლის 18 ოქტომბრის №... მიმართვაზე თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად განისაზღვრა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ვერ დგინდება; რ) 2021 წლის 15 აპრილს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაცი-

ციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადანყვეტილება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ნივთის იდენტური არ არის; ს) ... ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021წ. №00007 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24.242114718 (27.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ტ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადანყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადანყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სს „...ის“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარედგინა №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ის“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 95,5 კვ.მ უძრავ ნივთზე (შენობა-ნაგებობა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს №... წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება, კერძოდ, განკარგულია თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი), რომელზეც სს „...ის“ მიერ მოთხოვნილია უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, მოითხოვა აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მათთან დაცული დოკუმენტაციის ასლების მოწოდება; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს მიიღო „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ №... გადანყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით გადანყვეტილება მიიღებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის №... (23.08.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე; დ) სა-

ხელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ს“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავე მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; ე) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 3 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და გადაუგზავნა სს „...ს“ მიერ დამატებით წარდგენილი მასალები; ვ) 2020 წლის 17 ივნისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ზ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 18 ოქტომბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია და დგენა; თ) 2020 წლის 18 ოქტომბერს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ი) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2021 წლის 7 აპრილს შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00006 ოქმი, რომლის თანახმად, №... მიმართვაზე თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასა-

ბული მინის ნაკვეთის იდენტიურობა ვერ დგინდება; კ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2021 წლის 15 აპრილს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ნივთის იდენტიური არ არის; ლ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00006 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242114718 (27.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; მ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადაწყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სს „...ს“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) 2017 წლის 17 აგვისტოს სს „...ს“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 5 593 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (შენობა-ნაგებობა). დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს №... წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება, კერძოდ, განკარგულია თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მინის ნაკვეთი), რომელზეც სს „...ს“ მიერ მოთხოვნილია უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, მოითხოვა აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მათთან დაცული დოკუმენტაციის ასლების მიწოდება; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 აგვისტოს მიიღო „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით გადაწყვე-

ტილება მიიღებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის №... (23.08.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე; დ) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აგვისტოს №... მიმართვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ს“ აქციათა პრივატიზების მასალები. ამავე მიმართვით ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა; ე) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2019 წლის 1 აპრილს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; ვ) 2019 წლის 1 აპრილს და 10 ივლისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ზ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2019 წლის 18 ნოემბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (პრივატიზაციის გეგმა) გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; თ) 2019 წლის 18 ნოემბერს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუ-

ნიციპალიტიტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ი) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 3 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტიტის მერიას და დამატებით გადაუგზავნა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტები; კ) 2020 წლის 3 თებერვალს და 17 ივნისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტიტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ლ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 18 ოქტომბერს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტიტის მერიას და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ს“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით, კერძოდ, ძირითადი საშუალებების პრივატიზაციის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; მ) 2020 წლის 18 ოქტომბერს და 2021 წლის 18 იანვარს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტიტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; ნ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტიტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2021 წლის 7 აპრილს შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00005 ოქმი, რომლის თანახმად, 2020 წლის 18 ოქტომბრის მიმართვაზე თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლზომიერ-

რი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ვერ დგინდება; ო) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2021 წლის 15 აპრილს მიიღო რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ №... (15.04.2021) გადაწყვეტილება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია არ დადასტურდა; პ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 07.04.2021 წ. №00005 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24-242114718 (27.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ყ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (15.04.2021) გადაწყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (14.06.2021) გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სს „...ის“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) 2020 წლის 30 იანვარს სს „...ის“ დირექტორმა მ.ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე 1 734 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (შენობა-ნაგებობა); ბ) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2020 წლის 3 თებერვალს №... განცხადებით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის, „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითხოვა სს „...ის“ მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით, კერძოდ, ძირითადი საშუალებების პრივატიზაციის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; გ) 2020 წლის 3 თებერვალს და 2020 წლის 17 ივნისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების

მიმდინარეობის შესახებ №... -და №... გადანყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე; დ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2021 წლის 21 აპრილს შედგენილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00010 ოქმი, რომლის თანახმად, 2020 წლის 3 თებერვლის №... მიმართვაზე თანდართული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე და ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში ასახული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა ვერ დგინდება; ე) სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2021 წლის 9 მაისს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადანყვეტილება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტიურობა არ დადასტურდა; ვ) ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 21.04.2021 წ. №0010 ოქმი გასაჩივრდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერთან. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის №ბ24.242115721 (31.05.2021) ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ზ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... (09.05.2021) გადანყვეტილებაზე საჩივარი წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (11.06.2021) გადანყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

**საქმეზე ასევე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

ა) საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის შპს „ზ...ს“ 2022 წლის 29 მარტის №31 დასკვნის თანახმად, სს „...ს“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით შეტანილ განცხადებებზე: №... (17.08.2017წ.), №... (17.08.2017წ.); №... (30.01.2020წ.) დართული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებ-

ზე ნაჩვენები შენობა-ნაგებობები, ასახულია სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების აქტი და წარმოადგენს ქ. ზუგდიდში, ...ას ქ. №1-ში ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 1995 წლის 27 მარტის №11 ბრძანების საფუძველზე პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილ №... (17.08.2017წ.) განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ნაჩვენები შენობა (...ით დატვირთული მანქანების სასწორი) არ არის ასახული სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების დადგენის აქტი და როგორც ...ის გადამუშავების პროცესში აუცილებელი ობიექტი, შენობის ღირებულება სავარაუდოდ შესულია ...ის საამქროს შენობების საერთო საპრივატიზებო ღირებულებაში. აღნიშნული შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათი განთავსების ადგილი შესაბამისობაშია შპს „პ...ს“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების მონაცემებთან; ბ) 2022 წლის 18 ივლისს სს „...ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გადაგზავნილი, სააგენტოს განკარგულებაში არსებული, განცხადებაზე დართული და დამატებით მოძიებული მასალების, ადგილზე ჩატარებული აზომვებისა და დათვალიერების, საქმეზე ინფორმაციის მქონე პირთა ახსნა-განმარტებებისა და სხვა მოქმედებების საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, სააგენტოს დაედგინა სს „...ს“ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების მდებარეობა, კონფიგურაცია, საზღვრები და გაშენების ფართობი, შესაბამის ნაწილში გაეუქმებინა 04.08.2016 წ. №1/4-1040 ბრძანება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიემართა №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით; გ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილით, სს „...ს“ ეცნობა, რომ ვინაიდან სს „...ს“ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილი იქნა არა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების გამოვლენის, არამედ სხვა ხარვეზის გამო, სააგენტო მზადყოფნას გამოთქვამს სარეგისტრაციო განცხადებებში აღნიშნული ხარვეზის აღმოფხვრის შემდგომ, სს „...ს“ მოთხოვნის შემთხვევაში განიხილოს მითითებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაფიქსირებული ზედდების გაუქმების საკითხი; დ) სს „...ს“ მიერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილის თაობაზე წარდგენილ იქნა ადმინის-

ტრაციული საჩივარი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 02.03.2023 წ. № 1-1/87 ბრძანებით, სს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო პალატა პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა სწორად დაადგინეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება უკავშირდება იმ გარემოებას, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქმნიდა სასამართლოს მიერ საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. № 17/48294 წერილის ბათილად ცნობისა და ამ ნაწილში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ. შესაბამისად, არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. „...საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება..“ (სუს 13.12.2018წ. №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება). საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ევალება კონკრეტული შინაარსის ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტი უქ-

მდება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, შესაბამისად გამოსაცემი აქტის შინაარსი დამოკიდებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგებზე. ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას.

მოცემულ შემთხვევაში, სს „...ს“ ძირითადი ინტერესი მდგომარეობს იმაში, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს მოსარჩელისათვის პრივატიზაციის გზით გადაცემული შენობების იდენტიფიცირება, მათი საზღვრების დადგენა, პრივატიზების წესით გადაცემული შენობების მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენა და აღნიშნულის შედეგად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელდეს რეგისტრაცია სს „...ს“ მიერ წარდგენილი განცხადებების შესაბამისად.

საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის სადავო არ არის მოსარჩელის სახელზე პრივატიზების განხორციელების ფაქტი. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო აპელირებს მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში არაა მითითებული ქონებების გავრცელების საზღვრები, ზუსტი მდებარეობა და აღნიშნულზე ინფორმაცია არ მოიპოვება სააგენტოში.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონზე (ძალადაკარგულია – 30.05.1997, №743), რომელიც განსაზღვრავდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს, პრივატიზების განხორციელების ძირითად პირობებსა და წესს. აღნიშნული კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტი განსაზღვრავდა პრივატიზების ცნებას, კერძოდ, პრივატიზება არის მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა, რომლის შედეგად ისინი თავის თავზე იღებენ ამ უფლებიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალდებულებებს. პრივატიზების შედეგად სახელმწიფო კარგავდა პრივატიზებული ქონების (ობიექტის) ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებებს, ხოლო სახელმწიფო ორ-

განოები – მათი მართვის უფლებას (1.2 მუხლი).

ზემოაღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზების ობიექტია სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი საწარმო ან მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფი, რომლის პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს ან მისი სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილი ორგანოების მიერ, პრივატიზების ობიექტების ნუსხა აისახება პრივატიზების პროგრამაში, რომელსაც ყოველწლიურად აზუსტებს რესპუბლიკის მთავრობა და ამტკიცებს საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭო. ამავე კანონის მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, საწარმოთა პრივატიზება აქციების (პაის) გაყიდვის გზით ხორციელდება სახელმწიფო საწარმოთა სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებებად და ამხანაგობებად წინასწარი გარდაქმნის შემდეგ. გარდაქმნის წესი განისაზღვრება შესაბამისი დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობა.

მითითებული კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კონკურსის ან აუქციონის წესით გაყიდვისათვის საწარმოს საწყისი ფასი შეიძლება განისაზღვროს ორი შესაძლო ვარიანტი: პირველი, გამომდინარე საწარმოს სავარაუდო შემოსავლიანობიდან და მეორე, იმ მოსალოდნელი ამონაგების შეფასებიდან, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნეს საწარმოს ქონების გაყიდვით, მის მიერ დაკავებული მიწის ფართობის გათვალისწინებით. პირველი ვარიანტი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმოს საფინანსო მდგომარეობის ანალიზის და მისი განვითარების პერსპექტივის შეფასების საფუძველზე კომიტეტი არ იღებს გადაწყვეტილებას საწარმოს ლიკვიდაციის შესახებ. ამ შემთხვევაში საწარმოს საწყისი ფასი განისაზღვრება იმ შემოსავლის სიდიდის გათვალისწინებით, რომელსაც სახელმწიფო მიიღებდა საწარმოს სამეურნეო საქმიანობიდან. შეფასების მეორე ვარიანტი გამოიყენება ქრონიკულად ზარალიანი საწარმოების მიმართ. შეფასების ეს ვარიანტი გამოიყენება აგრეთვე სალიკვიდაციოდ განკუთვნილ საწარმოთა მიმართ. ამ შემთხვევაში შეფასება წარმოებს ქონების ინვენტარიზაციის შედეგებზე დაყრდნობით და იმ რეალური ფასების საფუძველზე, რომლებიც მოცემულ მომენტში ყალიბდება წარმოების საშუალებათა ბაზარზე. ამავე კანონის მე-12 მუხლის თანახმად, (1) ინფორმაცია საკონკურსო საწყისებზე გასაყიდად განკუთვნილ სახელმწიფო საწარმოთა შესახებ, აგრეთვე კონკურსის წესით სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებათა საწესდებო კაპიტალის წილის (პაის) შეძენისა და მათივე აქციების გაყიდვის შესახებ ქვეყნდება პრესაში. ინფორმაცია ქვეყნდება კონკურსის ჩატარების ან აქციების თავისუფალი გაყიდვის დათქმულ თარიღამდე ერთი თვით ადრე; (2) საწარმოს შესახებ გამოქვეყნებულ ცნო-

ბებში აუცილებლად შეიტანება: სანარმოს მიერ დაკავებული მიწის ფართობი და მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება, სანარმოს გაყიდვის პირობები, ძირითადი ფონდების ნუსხა ჯგუფების მიხედვით, წამოყენებულ ინვესტიციათა საპროექტო შეფასება, მათი სავარაუდო ღირებულება, განუვლი ხარჯების სიდიდე, მატერიალურ ფასეულობათა მარაგი, ფულადი სახსრების მდგომარეობა, სანარმოს მფლობელობაში არსებული აქციები ან წილი (პაი) სააქციო საზოგადოებების საწესდებო კაპიტალში, არამატერიალური ფასეულობანი (პატენტი, ლიცენზია, სავაჭრო მარკა და სხვ.), სანარმოს ვალდებულებანი (სავაჭრო, საბიუჯეტო, საკრედიტო) სანარმოს ბალანსები სამი უკანასკნელი წლის მიხედვით, მისი წილი გამოშვებული პროდუქციის საშინაო ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის დონე და სხვა. კომიტეტი საჭიროების შემთხვევაში განსაზღვრავს დამატებით მონაცემთა ჩამონათვალს და მათი მიწოდების ფორმას.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 „სახელმწიფო სანარმოების სახელმწიფო სანარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებებზე გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, საქართველოს რესპუბლიკაში შემავალი ავტონომიური რესპუბლიკების, ქალაქების და რაიონების ქონების მართვის ტერიტორიული სახელმწიფო სანარმოების პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის საფუძველზე შეუდგნენ სააქციო საზოგადოებებზე გარდაქმნას სახელმწიფო სანარმოებისა (საზოგადოებრივ მეურნეობების გარდა), სანარმოო და სამეცნიერო-სანარმოო გაერთიანებებისა (მათი სამართლებრივი სტატუსის მოყვანით საქართველოს რესპუბლიკის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში), აგრეთვე იმ სააქციო საზოგადოებებისა, რომელთა საწესდებო კაპიტალის 50 პროცენტზე მეტი სახელმწიფოს საკუთრებაში იმყოფება. ამავე დადგენილების №1 დანართით დამტკიცდა „სახელმწიფო სანარმოთა სააქციო საზოგადოებებზე გარდაქმნის შესახებ დებულება“, რომლის მე-5 და მე-6 პუნქტების თანახმად, ამ დებულების თანახმად შექმნილი სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალის სიდიდე დადგენილი წესით განისაზღვრება შეფასების დროებითი მეთოდური მითითებებით. სააქციო საზოგადოებას გადაეცემა სოციალურ-კულტურული, კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო დანიშნულების და სხვა ობიექტები, რომელთათვისაც მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულია შეზღუდვები ან დადგენილია პრივატიზაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომელთა შემდგომი გამოყენების წესი განისაზღვრება პრივატიზაციის გეგმით. სააქციო საზოგადოებისათვის გადასაცემ ქონების შემადგენლობა ობიექტების მი-

ხედვით მტკიცდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ. აღნიშნული ობიექტების ღირებულება არ შეიტანება სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო ან ტერიტორიული ორგანო დოკუმენტებს განიხილავს წარმოდგენიდან 10 დღიან ვადაში პრივატიზაციის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამტკიცებს სააქციო საზოგადოების წესდებას, ქონების შეფასების აქტს და პრივატიზაციის გეგმას. აღნიშნული დოკუმენტების ამ დებულებასთან შეუსაბამობის გამოვლენის შემთხვევაში ორკვირიან ვადაში შეაქვს მათში აუცილებელი ცვლილებანი. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენს გადანყვეტილებას მისი გარდაქმნის შესახებ სააქციო საზოგადოებად. ამავე დანართის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, სააქციო საზოგადოებების რეგისტრაციის მომენტიდან საწარმოო ქვეგანყოფის პასივები და აქტივები მიიღება სააქციო საზოგადოების მიერ. იგი ხდება გარდაქმნილი საწარმოს უფლებების და მოვალეობების მემკვიდრე. ქვეგანყოფების გარდაქმნით შექმნილი სააქციო საზოგადოებების უფლებამემკვიდრეობის საზღვრები დგინდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს გადანყვეტილებით. ყველა აღნიშნულ შემთხვევაში განანილებითი, გადასაცემი ბალანსების შედგენა არ მოითხოვება. სააქციო საზოგადოების ქონების შემადგენლობა მისი დაარსების მომენტში აისახება მისი შეფასების აქტში. დანართის მე-13 და მე-14 პუნქტების შესაბამისად, დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა მისი აქციების ემისიის პროსპექტს და აქციათა გაყიდვა ხორციელდებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ, საწარმოს პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ პრივატიზაცია, როგორც კანონით გათვალისწინებული ფორმით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების განკერძოების პროცესი, სახელმწიფოს განსაკუთრებულ საჯარო უფლებამოსილებას განეკუთვნება. სადავო პერიოდში სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა და შემდგომ აქციების გამოსყიდვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას და მიზნად ისახავდა სახელმწიფოს მხრიდან პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობის, განკარგვის უფლების დაკარგვას. ამასთან, სავალდებულოდ ჩაითვალა ქონების შეფასების აქტისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება. განსახილველ საქმეში

დადგენილია, რომ ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს უფროსის მიერ 1996 წლის 27 მარტს გამოცემულ იქნა № 11 ბრძანება ზუგდიდის ...ს წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ, კერძოდ, „სახელმწიფო სანარმოების, სახელმწიფო სანარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის № 288 დადგენილების შესაბამისად, დამტკიცდა სააქციო საზოგადოება „...ს“ წესდება, სანარმოს პრივატიზაციის გეგმა და ქონების შეფასების აქტი, მათ შორის, აქციების განლაგება, გაყიდვის წესი და მოცულობა. ამავე ბრძანებით, სააქციო საზოგადოება „...ს“ სანციის სანესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 325 849 აშშ დოლარით. 1996 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის/შენობა-ნაგებობა და გადამცემი მონყობილობის/ღირებულების აქტის შესაბამისად, განისაზღვრა 19 ერთეული ქონების ღირებულება. ასევე, განისაზღვრა აქტიური ნაწილის (მანქანა-დანადგარები და სხვა) ღირებულება. დამტკიცდა სს „...ს“ აქციების უფასოდ და ფასდაკლებით მიმღებ პირთა სია. ასევე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შემოსავლების სამსახურში სს „...სათვის“ გახსნილი გადასახადის გადამხდელის პირადი აღრიცხვის ბარათების და შედარების აქტების მიხედვით, სს „...ს“ ერიცხებოდა როგორც ქონების გადასახადი (ძირითად საშუალებებზე), ისე მინის გადასახადი (არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე). შემოსავლების სამსახურის № 1675 ბრძანების საფუძველზე, სს „...ს“ საგადასახადო დავალიანების უზრუნველყოფის მიზნით 18.07.2008წ. შედგა აქტი მოვალის ქონების დაყადაღების (აღწერის) შესახებ, რომლითაც ყადაღა იქნა დადებული სს „...ს“ ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (მათ შორის ...ს საამქროს შენობებზე, ადმინისტრაციულ შენობებზე, სატრანსფორმატორო შენობაზე, ...ის ნაგებობებზე და სხვა. ამდენად, როგორც ზემოთ აღინიშნა, განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების არცერთ ეტაპზე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სადავო არ გახმდარა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე კომპანიის სახელზე სადავო ქონების პრივატიზაცია განხორციელებულია „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერაც იქნა დადგენილი და საკასაციო საჩივრით მოპასუხეთა მიერ შედავებული არ არის. ასევე, მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სს „...ს“ მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 აგვისტოს და 2020 წლის 30 იანვარს სს „...ს“ დირექტორმა – მ. ს-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა №... , №..., №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებები და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქალაქ ზუგდიდში, ...ას ქუჩაზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე (1 031 კვ.მ, 95,5 კვ.მ, 5 593 კვ.მ და 1 734 კვ.მ) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს (1.1 მუხლი). კანონის მიზანია მინის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; გ) მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა; ვ) მინის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნახალისება (მე-2 მუხლი).

მითითებული კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მინის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მინის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. ამდენად ცალსახაა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მინის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის უფლება დაკავშირებულია შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართთან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სს „...ს“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ

ოფისში წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება, კერძოდ, განკარგულია თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი), რომელზეც სს „...ის“ მიერ მოთხოვნილია უფლების რეგისტრაცია. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა სს „...ის“ აქციათა პრივატიზების მასალები და ამასთან ეცნობა, რომ დოკუმენტაცია სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას არ შეიცავდა. ასევე დადგენილია, რომ 2022 წლის 18 ივლისს სს „...ის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გადაგზავნილი, სააგენტოს განკარგულებაში არსებული, განცხადებაზე დართული და დამატებით მოძიებული მასალების, ადგილზე ჩატარებული აზომვებისა და დათვალიერების, საქმეზე ინფორმაციის მქონე პირთა ახსნა-განმარტებებისა და სხვა მოქმედებების საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, სააგენტოს დაედგინა სს „...ზე“ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების მდებარეობა, კონფიგურაცია, საზღვრები და გაშენების ფართობი, შესაბამის ნაწილში გაეუქმებინა 04.08.2016 წ. №1/4-1040 ბრძანება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიემართა №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. №17/48294 წერილით სს „...ას“ ეცნობა, რომ ვინაიდან სს „...ის“ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილ იქნა არა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების გამოვლენის, არამედ სხვა ხარვეზის გამო, სააგენტო მზადყოფნას გამოთქვამს სარეგისტრაციო განცხადებებში აღნიშნული ხარვეზის აღმოფხვრის შემდგომ, სს „...ის“ მოთხოვნის შემთხვევაში განიხილოს მითითებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაფიქსირებული ზედდების გაუქმების საკითხი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო ქონების პრივატიზაციის პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-12 მუხლის გათვალისწინებით, პრივატიზების განხორციელებამდე, შესაბამის უფლებამოსილ პირს ევალებოდა საპრივატიზებო ქონების სრული აღწერა და შესაბამისი ინფორმაციის პრესაში გამოქვეყ-

ნება, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ინფორმაცია საკონკურსო სანყისებზე გასაყიდად განკუთვნილ სახელმწიფო სანარმოთა შესახებ, აგრეთვე კონკურსის წესით სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებათა სანესდებო კაპიტალის წილის (პაის) შექენისა და მათივე აქციების გაყიდვის შესახებ ქვეყნდება პრესაში. ინფორმაცია ქვეყნდება კონკურსის ჩატარების ან აქციების თავისუფალი გაყიდვის დათქმულ თარიღამდე ერთი თვით ადრე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, სანარმოს შესახებ გამოქვეყნებულ ცნობებში აუცილებლად შეიტანება: სანარმოს მიერ დაკავებული მიწის ფართობი და მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება, სანარმოს გაყიდვის პირობები, ძირითადი ფონდების ნუსხა ჯგუფების მიხედვით, ნამოყენებულ ინვესტიციათა საპროექტო შეფასება, მათი სავარაუდო ღირებულება, განეული ხარჯების სიდიდე, მატერიალურ ფასეულობათა მარაგი, ფულადი სახსრების მდგომარეობა, სანარმოს მფლობელობაში არსებული აქციები ან წილი (პაი) სააქციო საზოგადოებების სანესდებო კაპიტალში, არამატერიალური ფასეულობანი (პატენტები, ლიცენზია, სავაჭრო მარკა და სხვ.), სანარმოს ვალდებულებანი (სავაჭრო, საბიუჯეტო, საკრედიტო) სანარმოს ბალანსები სამი უკანასკნელი წლის მიხედვით, მისი წილი გამოშვებული პროდუქციის საშინაო ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის დონე და სხვა. კომიტეტი საჭიროების შემთხვევაში განსაზღვრავს დამატებით მონაცემთა ჩამონათვალს და მათი მიწოდების ფორმას.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კონსტიტუციით, საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და შეთანხმებებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით, სხვა სამართლებრივი აქტებით და ამ დებულებით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სააგენტოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საჩივრდება სამინისტროში ან საქართველოს საერთო სასამართლოში. ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს მიზანია სახელმწიფო ქონების მართვა და კანკარგვა, ხოლო დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო ახორციელებს: (ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი/მოძრავი ნივთის აუქციონის, მათ შორის, ელექტრონული აუქციონის, ფორმით პრივატიზებას/რეალიზაციას და მასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს; (ბ) მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და მრავალ-

ბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სხვა შენობა-ნაგებობის არასაცხოვრებელი ფართების, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს; (3<sup>7</sup>) დაინტერესებული პირების მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრის/თანამესაკუთრის, მიერ თანხმობის გაცემას; (3<sup>14</sup>) კანონით დადგენილი წესით, სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სხვა უფლებამოსილებების განხორციელებას;

საკაცაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოდასახელებული დებულებით სააგენტოსათვის მინიჭებულია ისეთი ფუნქცია-მოვალეობები, როგორცაა სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა, ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზება და მასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელება. შესაბამისად, განსახილველი დავის მიზნებისთვის სწორედ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც უნდა განსაზღვროს პრივატიზაციის გზით სახელმწიფოს მიერ გასხვისებული ქონების მახასიათებლების დადგენა, მათ შორის, გასხვისებული ქონების იდენტიფიცირება. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვაზე უფლებამოსილი სუბიექტი, ვალდებულია დაადასტუროს პრივატიზაციის გზით მოსარჩელეთათვის გადაცემული უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობები) შეესაბამება თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის მიერ №..., №..., №... და №... განცხადებებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ შენობა-ნაგებობებს.

საკაცაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით დაცული საკუთრების უფლების განხილვისას, უპირველეს ყოვლისა აღსანიშნავია, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი შედგება სამი განცალკევებული წესისგან. დიდი პალატის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების თანახმად (საქმეზე – „იატრიდისი საბერძნეთის წინააღმდეგ, ნო. 31107/96) ისინი განმარტებულია შემდეგნაირად: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელზეც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, *inter alia*, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ სა-

კუთრების გამოყენების კონტროლი.“ იმისათვის, რომ საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ფორმით ჩარევა, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევის დადგენის საფუძველად არ მიიჩნიოს, საჭიროა, მოცემული ჩარევა, პირველ რიგში, იცავდეს კანონიერების პრინციპს. კანონიერების პრინციპი კი, ზემოაღნიშნული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი და ყველაზე მნიშვნელოვანი მოთხოვნაა. ამაზე მეტყველებს ასევე დიდი პალატის გადაწყვეტილება – „ბელანე ნაგი უნგრეთის წინააღმდეგ“ ნო. 53080/13, რომელშიც ხაზგასმით არის აღნიშნული, რომ ხსენებულ უფლებაში ნებისმიერ ჩარევა მოცემულ მოთხოვნას აუცილებლად უნდა აკმაყოფილებდეს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის № 1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძევილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება იმ ბუნებითი უფლებების რიცხვს განეკუთვნება, რომლებიც დემოკრატიული სახელმწიფოს ბაზის ქმნიან. იგი წარმოადგენს ყოველი ინდივიდის ღირსეული ცხოვრების საფუძველს და ამავედროულად, საბაზრო ეკონომიკის, სამოქალაქო ბრუნვისა და სამენარმეო ურთიერთობების წინაპირობას. კონსტიტუციის მე-19 მუხლი ასახავს საკუთრების უფლების უშუალო კონსტიტუციურ გარანტიას. აღნიშნულიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ვალდებულებები – უზრუნველყოს საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის დაცვა, ყოველი ინდივიდის მიერ საკუთრების შეუფერხებელი მოხმარება (პოზიტიური ვალდებულება) და, ამავედროულად, არ ჩაერიოს საკუთრების უფლებაში თვითნებურად და გაუმართლებლად (ნეგატიური ვალდებულება). საკუთრების კონსტიტუციურ

სამართლებრივი ცნების უმთავრესი მიზანი სწორედ სახელმწიფოს ჩარევისაგან დაცვაში მდგომარეობს. კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავ დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნები უკავშირდება საკუთრების უფლების დაცვას და მიზნად ისახავს სს „...სთვის“ პრივატიზაციის გზით საკუთრებაში გადაცემულ ფართზე შემდგომში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რომლის დამაბრკოლებელ გარემოებასაც წარმოადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მხრიდან გადაცემული ფართის (შენობა-ნაგებობების) მდებარეობის დადასტურებაზე უარი. ამასთან, საყურადღებოა, რომ საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის შპს „ზ...ს“ 2022 წლის 29 მარტის №31 დასკვნა, რომლის თანახმად, სს „...ს“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით შეტანილ განცხადებებზე: №... (17.08.2017წ.), №... (17.08.2017წ.); №... (30.01.2020წ.) დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ნაჩვენები შენობა-ნაგებობები, ასახულია სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების აქტივი და წარმოადგენს ქ. ზუგდიდში ...ას ქ. №...-ში ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 1995 წლის 27 მარტის №11 ბრძანების საფუძველზე პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილ №... (17.08.2017წ.) განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ნაჩვენები შენობა (...ით დატვირთული მანქანების სასწორი) არ არის ასახული სს „...ს“ ძირითადი საშუალებების ღირებულების დადგენის აქტივი და როგორც ...ის გადამუშავების პროცესში აუცილებელი ობიექტი, შენობის ღირებულება სავარაუდოდ შესულია ...ის საამქროს შენობების საერთო საპრივატიზებო ღირებულებაში. აღნიშნული შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათი განთავსების ადგილი შესაბამისობაშია შპს „ზ...ს“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზების მონაცემებთან.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან შემხებლობაში მყოფი ყველა დაინტერესებული სუბიექტის მონაწილეობით, პრივატიზებული შენობების ადგილზე დათვალიერებით და საზღვრების დასადგენად ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელებით, ასევე, სააგენტოში ან/და შესაბამის არქივში დაცული პრივატიზების პროცესში მომზადებული და გა-

საჯაროებულები, მათ შორის, დაინტერესებული პირის ხელთ არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის გამოყენებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უნდა მოახდინოს პრივატიზაციის გზით გასხვისებული შენობა-ნაგებობების იდენტიფიცირება. აღნიშნულის შემდეგ კი, განახორციელოს კანონით გათვალისწინებული ქმედებები იდენტიფიცირებულ ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილების განსახორციელებლად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავდროულად მე-3 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. 201-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, 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.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. № 17/48294 ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, რის გამოც არსებობს აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვის ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 27.03.1996წ. „ზუგდიდის ...ის წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ“ № 11 ბრძანების შესაბამისად გამოცემული საპრივატიზაციო დოკუმენტებით (პრივატიზაციის გეგმა, ქონების შეფასების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი და ა.შ.) სს „...სათვის“ გადაცემული შენობების იდენტიფიცირების, მათი საზღვრების დადგენის შესახებ, იდენტიფიცირებული ქონების ნაწილში უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილების განხორციელების შესახებ ახალი აქტის გამომცემის დავალების საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქვემდგომი ინსტანციის სამართალთა მიერ მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება – სს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესა-

ნებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2023 წლის 2 მარტის № 1-1/87 ბრძანება.

რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 27.03.1996წ. „ზუგდიდის ...ის წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ“ № 11 ბრძანების შესაბამისად გამოცემული საპრივატიზაციო დოკუმენტებით (პრივატიზაციის გეგმა, ქონების შეფასების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი და ა.შ) სს „...სათვის“ გადაცემული შენობების იდენტიფიცირება, მათი საზღვრების დადგენა, იდენტიფიცირებული ქონების ნაწილში უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილების განხორციელების შესახებ ახალი აქტის გამოცემა, მიმდინარე ეტაპზე არ არსებობს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმებისა და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

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

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მოსარჩელის – სს „...ის“ სასარგებლოდ თანაბრად დაეკისრათ ამ უკა-

ნასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლარის ანაზღაურება. ასევე დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 30 აპრილის განჩინებით, სს „...ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 ლარი გადახდილად დარჩა სახელმწიფო ბიუჯეტში. გათვალისწინებით იმისა, რომ საკასაციო საჩივრის ფარგლებში სს „...ს“ სარჩელი სრულად კმაყოფილდება მხოლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, შესაბამისად, პირველ ინსტანციაში მოპასუხებზე დაკისრებული სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი, ხოლო სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (სააპელაციო საჩივარზე – 150 ლარი, საკასაციო საჩივარზე – 300 ლარი), ანაზღაურება უნდა დაეკისროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა ლ ა ნ ე შ ი ტ ა :**

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. სს „...ას“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 30 აპრილის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნები: – ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022 წ. №17/48294 წერილი და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 27.03.1996 წ. „ზუგდიდის ...ს წარმოების საამქროს საექციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ“ №11 ბრძანების შესაბამისად გამოცემული საპრივატიზაციო დოკუმენტებით (პრივატიზაციის გეგმა, ქონების შეფასების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი) სს „...სათვის“ გადაცემული შენობების იდენტიფიცირება, მათი საზღვრების დადგენა და სს „...სათვის“ პრივატიზების წესით გადაცემული შენობების მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენა – და ამ ნაწილში მი-

ღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. სს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.08.2022წ. № 17/48294 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ახალი აქტის გამოცემა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს 27.03.1996წ. „ზუგდიდის ...ს წარმოების საამქროს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ“ № 11 ბრძანების შესაბამისად გამოცემული საპრივატიზაციო დოკუმენტებით სს „...სათვის“ გადაცემული შენობების იდენტიფიცირების, მათი საზღვრების დადგენისა და იდენტიფიცირებული ქონების ნაწილში უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით შესაბამისი ცვლილების განხორციელების შესახებ;

6. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 30 აპრილის განჩინება;

7. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სს „...ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სს „...ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 450 (150+300) ლარის ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. პერსონალის რეგისტრაცია

### შპს-ის ნივთის რეგისტრაციის საფუძველი

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-423(2კ-22)

26 ივნისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
გ. გოგიაშვილი

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 7 აგვისტოს მ. ს-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

დაზუსტებული სარჩელით, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის – №... (15.04.2020 წ.), №... (29.04.2020 წ.), №... (01.05.2020 წ.) და №... (15.05.2020 წ.) გადაწყვეტილებების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 8 ივლისის №... გადაწყვეტილების (მ. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის ... (14.07.2020 წ.), ... (18.07.2020 წ.), ... (18.08.2020 წ.) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... განცხადების დაკმაყოფილებისა და უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 31 მარტის განჩინებით დაკმაყოფილდა მ. ს-ის წარმომადგენლის კ. ჩ-ის შუამდგომლობა დროებითი განჩინების მიღების თაობაზე; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავის საგანზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამ-

დე, აეკრძალა უძრავი ქონების (ს/კ ... და ს/კ ...) გასხვისება, უფლებრივი დატვირთვა და უძრავი ქონების რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებში ცვლილებების შეტანა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქმეში არსებული 2003 წლის 25 მარტის ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი იყო, რომ მ. ა-ს ძე ს-ი საკუთრების უფლებით ფლობდა შემდეგი დასახელების ნივთებს: 1) სადარაჯო ჯიხური; 2) სასენაჟე ორმო; 3) ბოსელი 104 სულზე; 4) თივის სანყობი; 5) სასწორი; 6) საბრიგადო სახლი; 7) საბავშვო ბაღი; 8) კომუნიკაციები...

სასამართლოს შეფასებით, 1993 წლის 20 მაისის პრივატიზაციის წესით ქონება-ფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების პირველი მუხლით დადგენილი იყო, რომ კომერციულმა ფირმა „ა...მ“ იყიდა ...ის მეურნეობის ქვიშიანის ტერიტორიაზე მდებარე ამორტიზებული შენობა-ნაგებობები და სხვა ძირითადი საშუალებები, სულ – 10 052 784 მანეთად, მათ შორის – 1) სადარაჯო ჯიხური 1 ცალი – 23650 მანეთი; 2) სასენაჟე ორმო – 287 070 მანეთი; 3) ბოსელი 104 სულზე – 4 252 675 მანეთი; 4) თივის სანყობი – 1 068 750 მანეთი; 5) მწყემსის ბინა – 213 000 მანეთი; 6) სასწორი – 12 500 მანეთი; 7) საბრიგადო სახლი – 1 137 650 მანეთი; 8) საბავშვო ბაღი – 91 100 მანეთი; 9) კომუნიკაციები – 6 769 მანეთი; ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული იყო, რომ მეურნეობა უსასყიდლოდ, მუდმივ სარგებლობაში, პრივატიზაციის საშუალებით გადასცემდა ფირმას დასახელებულ ქონებას, ფერმის მიმდებარე ტერიტორიას, სათიბ-საძოვარს, მეცხოველეობის ფერმის

შემდგომი განვითარებისათვის, პრივატიზაციის შემდეგ კი თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებისათვის, სულ 20 ჰექტარის რაოდენობით.

1993 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ლანჩხუთის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს 1993 წლის 20 მაისის №87 წერილის შესაბამისად მოხდა ...ის ციტრუსების მეურნეობიდან მიწისა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების და სხვა ძირითადი საშუალებების გადაცემა ...ის მრავალდარგოვან სავაჭრო კომერციულ ფირმა „ა...ზე“, საერთო ღირებულებით – 10 062 784 მანეთი. ამასთან, ფერმის შენობა-ნაგებობა აღრიცხული იყო ტოპოგრაფიულ რუკაზე და მიწათსარგებლობის გეგმაზე.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასებით, მ. ს-ი წარმოადგენდა ლანჩხუთის სოფელ ...ში მდებარე ფერმის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მართლზომიერ მფლობელს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიციაზე, იმის შესახებ, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრს დაავალა მ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომელზეც ფიქსირდებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებთან ზედდება, რომ საერთოდ არ იმსჯელა სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის და რეგისტრაციის საფუძვლების შესახებ. პალატამ ამ ნაწილში აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია უძრავი ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ სადავო უძრავ ქონებაზე მ. ს-ის მართლზომიერ მფლობელობის

დამადასტურებელ დოკუმენტად არასწორად მიუთითა 1993 წლის 20 მაისის პრივატიზაციის წესით ქონება-ფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ...ის მრავალდარგოვან სავაჭრო, კომერციულ ფირმა „ა...ს“ (პრეზიდენტი მ. ს-ი) ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ...ის მეურნეობიდან, უსასყიდლოდ, მუდმივ სარგებლობაში, პრივატიზაციის საშუალებით გადაეცა ფერმის მიმდებარე ტერიტორიის სათიბ-საძოვარი, მეცხოველეობის ფერმის შემდგომი განვითარებისათვის, პრივატიზაციის შემდეგ კი თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებისათვის, სულ 20 ჰა რაოდენობით. სასამართლოს არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ ხსენებული ხელშეკრულებით 20 ჰა ფართობი გადაეცა არა ფიზიკურ პირს – მ. ს-ის, არამედ კომერციულ ფირმა „ა...ს“.

კასატორის მითითებით, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.6. მუხლის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის აღრიცხვა-ტექნიკურიზაციას ახორციელებდნენ ადგილობრივი ტექნიურობები, რომლებიც ადგენდნენ ტექპასპორტს. სწორედ აღნიშნული დოკუმენტი წარედგინებოდა საჯარო რეესტრს, რაც შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელების საფუძველი ხდებოდა. წინამდებარე შემთხვევაში, საქმეში არ იყო წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო უძრავი ქონების ტექნიუროში აღრიცხვის ფაქტს. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე მ. ს-ის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეული 1993 წლის 20 მაისის პრივატიზაციის წესით ქონება-ფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება არ იყო ტექნიუროში აღრიცხული, სადავო ქონებაზე არ გაცემულა ტექპასპორტი, რაც ცალსახად მიუთითებდა იმაზე, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურს არ მოუხდენია ხსენებული ქონების, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების აღრიცხვა-ტექნიკურიზაცია. არც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და არც ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია არ ადასტურებენ 133 913 კვ. მ ფართობის უძრავ ნივთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელის საკუთრებაში, სარგებლობაში გადაცემის ფაქტს.

2003 წლის 25 მარტის ლანჩხუთის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებაშიც არ არის მითითებული მინის ფართობის ოდენობა. კასატორის შეფასებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მხრიდან სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი 2003 წლის 25 მარტის ლანჩხუთის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილების მოსარჩელის უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნევა იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგინდა მ. ს-ის საკუთრების უფლე-

ბით ფლობის ფაქტი შემდეგ ქონებაზე: „სადარაჯო ჯიხური, სასენაჟე ორმო, ბოსელი 104 სულზე, თივის სანყობი, სასნორი, საბრიგადო სახელი, საბავშვო ბაღი, კომუნიკაციები, ბელორუსიის მარკის ტრაქტორი, მისაბმელი ორლერძიანი, მისაბმელი ერთლერძიანი, შესაწამლი აპარატი, კომბაინი, ტრაქტორი, ავტომანქანა უაზი“. ამდენად, ამ გადაწყვეტილებით დადგინდა კონკრეტული უძრავ-მოძრავი ქონების და არა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი 133 913 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ფლობის ან/და საკუთრებაში ყოფნის ფაქტი.

კასატორი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, დაურეგისტრირებელი უძრავი ქონება, რომელზეც კერძო პირის საკუთრების უფლება არ ფიქსირდება და არ არსებობს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას. №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით არ ფიქსირდებოდა და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 26 მარტის სიტუაციური ნახაზის მიხედვით ფიქსირდება ზედდება ორ – №... და №... საკადასტრო კოდით, სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან. აღნიშნულ უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის საფუძველი ძალაშია და მხარის მიერ გასაჩივრებული არ არის. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრაცია და რეგისტრაციის საფუძველი მომზადებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა და ძალაშია, არ არსებობს მ. ს-ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

სასამართლომ ისე სცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია და დაავალა მას მ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომელზეც ფიქსირდება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებთან ზედდება, რომ საერთოდ არ იმსჯელა სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ფაქტსა და რეგისტრაციის საფუძველების შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 აპრილისა და 13 მაისის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის

რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 ივნისის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა შედგა 2023 წლის 20 სექტემბერს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემომწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის – №... (15.04.2020 წ.), №... (29.04.2020 წ.), №... (01.05.2020 წ.) და №... (15.05.2020 წ.) (სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ) გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 8 ივლისის №... გადაწყვეტილება (მ. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის ... (14.07.2020 წ.); ... (18.07.2020 წ.); ... (18.08.2020 წ.) (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ) გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილება (მ. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ). მოსარჩელე ასევე ითხოვს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოსათვის, წარდგენილი №... განცხადების დაკმაყოფილებისა და უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმეზე წარმოდგენილია 1993 წლის 20 მაისის ხელშეკრულება პრივატიზაციის წესით ქონება-ფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულების პირველი მუხლით დადგენილია, რომ კომერციულმა ფირმა „ა...მ“ იყიდა ...ის მეურნეობის ქვიშიანის ტერიტორიაზე მდებარე ამორტიზებული შენობა-ნაგებობები და სხვა ძირითადი საშუალებები, სულ ღირებული – 10 052 784 მანეთად, მათ შორის 1) სადარაჯო ჯიხური 1 ცალი – 23650 მანეთი; 2) სასენაჟე ორმო – 287 070 მანეთი; 3) ბოსელი 104 სულზე – 4 252 675 მანეთი; 4) თივის საწყობი – 1 068 750 მანეთი; 5) მწყემსის ბინა – 213 000 მანეთი; 6) სასწორი - 12 500 მანეთი; 7) საბრიგადო სახლი - 1 137 650 მანეთი; 8) საბავშვო ბაღი – 91 100 მანეთი; 9) კომუნალური – 6 769 მანეთი; ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული იყო, რომ მეურნეობა უსასყიდლოდ, მუდმივ სარგებლობაში, პრივატიზაციის საშუალებით გადასცემდა ფირმას ზემოთ დასახელებულ ქონებას, ფერმის მიმდებარე ტერიტორიას, სათიბ-საძოვარს, მეცხოველეობის ფერმის შემდგომი განვითარებისათვის, პრივატიზაციის შემდეგ კი თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებისათვის, სულ 20 ჰექტარის რაოდენობით. 1993 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით კი ირკვევა, რომ ლანჩხუთის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს 1993 წლის 20 მაისის №87 წერილის შესაბამისად მოახდინეს ...ის ციტრუსების მეურნეობიდან მიწისა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების და სხვა ძირითადი საშუალებების გადაცემა ...ის მრავალდარგოვან სავაჭრო კომერციულ ფირმა „ა...ზე“, საერთო ღირებულებით – 10 062 784 მანეთი.

ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ. ს-ის განცხადება და დადგენილ იქნა, რომ მ. ს-ი იყო ლანჩხუთის რაიონის, სოფელ ...ის ... მეურნეობისაგან შექმნილი ქონების მესაკუთრე. საკითხი ეხებოდა მეურნეობის ფერმის შენობა-ნაგებობას, ტექნიკასა და პირუტყვს, კერძოდ – სადარაჯო ჯიხური, სასენაჟე ორმო, ბოსელი 104 სულზე, თივის საწყობი, სასწორი, საბრიგადო სახლი, საბავშვო ბაღი.

მ. ს-იმა 2020 წლის 19 მარტს №... განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების სპორადული რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 13 აპრილის ... გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მარ-

თლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამავე გა-  
დანყვეტილების მიხედვით, სსიპ საჯარო რეესტრის 2020 წლის 13 აპ-  
რილის №... წერილით ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი იქნა ინფორ-  
მაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 26 მარ-  
ტის წერილში ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის და სახელმწიფო  
ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, აღნიშნული იყო, რომ ვინაი-  
დან ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გა-  
დანყვეტილებაში არ ფიქსირდებოდა უძრავი ნივთის ფართი, გამოთ-  
ხოვილ იქნა უწყებაში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები,  
რომლის თანახმად დადასტურდებოდა თუ რა ფართი იქნა შესყიდული  
მ. ს-ის (პ/ნ ...) მიერ. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის და სახ. ქო-  
ნების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 11 ივნისის და 2020 წლის 07  
აპრილის წერილებით ირკვევა, რომ მათთან დაცული არ იყო რაიმე სა-  
ხის ინფორმაცია მ. ს-ის ქონებასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ... (15.04.2020 წ.); ...  
(29.04.2020 წ.); ... (01.05.2020 წ.) და ... (15.05.2020 წ.) გადანყვეტილებებ-  
ში მითითებულია, რომ მ. ს-ის მიერ უფლების დამდგენი დოკუმენტი  
ან/და მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენ-  
ტი წარდგენილი არ ყოფილა საჯარო რეესტრში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 8 ივლი-  
სის №... გადანყვეტილებით, მ. ს-ის საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობ-  
რივ; გაუქმდა №...-17 (16.06.2020 წ.) და №... (21.06.2020 წ.) გადანყვეტი-  
ლებები და გურიის რეგიონალურ ოფისს დაევალა გადანყვეტილების  
სამართლებრივი დასაბუთების 4.2.9. პუნქტის გათვალისწინებით №...  
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარ-  
მოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ ახალი გა-  
დანყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (14.07.2020 წ.);  
... (18.07.2020 წ.); ... (18.08.2020 წ.) გადანყვეტილებების თანახმად 2020  
წლის 19 მარტის №... განაცხადზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოე-  
ბა. შემდგომ სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და შეწყდა.

2020 წლის 28 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, დგინდება,  
რომ უძრავი ქონების ს/კ: ... მესაკუთრეა სახელმწიფო. საჯარო რეეს-  
ტრიდან 2021 წლის 11 თებერვლის ამონაწერით კი დადგენილია, რომ  
უძრავი ქონების ს/კ: ... მესაკუთრეა სახელმწიფო.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალა-  
ქო კოდექსის 311-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის ნივ-  
თსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა  
და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილე-

ბის და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ეს 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. ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანებების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, რომლებიც წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 8 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივარი; გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალა მითითებული გადაწყვეტილების 4.2.9 პუნქტის გათვალისწინებით, სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება. გადაწყვეტილების 4.2.9 პუნქტში მიეთითა, რომ გურიის რეგიონული ოფისი ვალდებული იყო მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს შესთავაზებდა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან/და სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობის მიხედვით კორექტირებული საკადასტრო აკემპითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენას, ხოლო მომატებულ ნაწილზე შესთავაზებდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ლანჩხუთის მუნიციპა-

ლიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნას. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი წარმოადგენდა კორექტირებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობის მიხედვით, გურიის რეგიონულ ოფისს უნდა მიეღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. საქმეზე დგინდება, რომ მ. ს-ის ასეთი განცხადებით, კორექტირებული აზომვითი ნახაზით არ მიუმართავს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო საკითხს არ წარმოადგენს და უდავოდ დადგენილია მ. ს-ის მართლზომიერი მფლობელობა ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებაში მითითებულ ქონებაზე და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოახდინოს მხოლოდ შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე და მის შესაბამისად. ამდენად, მოსარჩელის (მონინალმდგე მხარის) პოზიცია, ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილების, 1993 წლის 20 მაისის პრივატიზაციის წესით ქონებაფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე (133 913 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლიანობის თაობაზე, დასაბუთებული იქნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნული დოკუმენტაცია შექმნიდა საკმარის საფუძველს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგე-

ნილი ძალა. ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი 1993 წლის 20 მაისის პრივატიზაციის წესით ქონება-ფასეულობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების პირველი მუხლით დადგენილია, რომ კომერციულმა ფირმა „ა...მ“ იყიდა ...ის მეურნეობის ქვიშიანის ტერიტორიაზე მდებარე ამორტიზებული შენობა-ნაგებობები და სხვა ძირითადი საშუალებები, სულ ღირებული – 10 052 784 მანეთად, მათ შორის 1) სადარაჯო ჯიხური 1 ცალი – 23650 მანეთი; 2) სასენაჟე ორმო – 287 070 მანეთი; 3) ბოსელი 104 სულზე – 4 252 675 მანეთი; 4) თივის საწყობი – 1 068 750 მანეთი; 5) მწყემსის ბინა – 213 000 მანეთი; 6) სასწორი – 12 500 მანეთი; 7) საბრიგადო სახლი – 1 137 650 მანეთი; 8) საბავშვო ბაღი – 91 100 მანეთი; 9) კომუნიკაციები – 6 769 მანეთი; ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული იყო, რომ მეურნეობა უსასყიდლოდ, მუდმივ სარგებლობაში, პრივატიზაციის საშუალებით გადასცემდა ფირმას ზემოთ დასახელებულ ქონებას, ფერმის მიმდებარე ტერიტორიას, სათიბ-საძოვარს, მეცხოველეობის ფერმის შემდგომი განვითარებისათვის, პრივატიზაციის შემდეგ კი თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებისათვის, სულ 20 ჰექტარის რაოდენობით. 1993 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით კი ირკვეოდა, რომ ლანჩხუთის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს 1993 წლის 20 მაისის №87 წერილის შესაბამისად მოახდინეს ...ის ციტრუსების მეურნეობიდან მიწისა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების და სხვა ძირითადი საშუალებების გადაცემა ...ის მრავალდარგოვან სავაჭრო კომერციულ ფირმა „ა...ზე“, საერთო ღირებულებით – 10 062 784 მანეთი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როგორც დღეს, ასევე სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის მიმართ შესაბამისი უფლებების წარმოსაშობად აუცილებელი იყო საჯარო რეესტრში მიწის სახელმწიფო რეგისტრაცია, ხოლო, საჯარო რეესტრის ამოქმედებამდე ასეთი უფლებამოსილება, ადგილობრივ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროებს გააჩნდათ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 19 სექტემბრის №ბს-238-226(კ-07) განჩინება; 2021 წლის 27 ოქტომბრის №ბს-381(კ-20) განჩინება). ამასთან, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შექენის პროცესს აწესრიგებდა საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივა-

ტიზების შესახებ“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია 1993 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების პრეამბულაში მითითებულია, რომ იგი დადებულია საქართველოს რესპუბლიკის კანონის „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ (09.08.1991 წ.) შესაბამისად, თუმცა საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ დაცულია მითითებული კანონით დადგენილი პრივატიზების ფორმა და წესები (მუხლები 8-9) და დასრულებულია პრივატიზაციის პროცესი, რაც თავის მხრივ, 2012 წლამდე, 203ა მინის ნაკვეთის კომერციულ ფირმა „ა...ზე“ გადაცემის მართლზომიერი საფუძველი შეიძლოა გამხდარიყო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის და სახ. ქონების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 11 ივნისის და 2020 წლის 07 აპრილის წერილებით ირკვევა, რომ მათთან დაცული არ იყო რაიმე სახის ინფორმაცია მ. ს-ის ქონებასთან დაკავშირებით. ამასთან, 1993 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენდნენ ლანჩხუთის რაიონის სოფ. ...ის ... მეურნეობა და ამავე სოფლის სავაჭრო-კომერციული ფირმა „ა...“. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2020 წლის 13 აპრილს №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ – ეროვნული არქივიდან. საქართველოს ეროვნული არქივის 15.04.2020 წლის №48/32589 წერილით ლანჩხუთის გამგეობის 1993 წლის სხდომის ოქმებში ინფორმაცია ფირმა „ა...ს“ შესახებ არ მოიძებნა. საკონსულტაციოდ საჯარო რეესტრს მიეცა მ. ს-ის სახელზე რიცხული მინის მიღება-ჩაბარების №621 აქტის ასლი. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი და მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად მითითებული, ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილების თანახმად, მხარეებს შორის დადებული იყო ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, თუმცა 1993 წლის შემდეგ შექმნილ ქონებაზე პრივატიზაცია არ მომხდარა და არც შექმნილი ქონების დაკანონება უცდია მ. ს-ის. მ. ს-ი შენაძენს ფლობდა ფაქტობრივად და არც ხელშეკრულების მეორე მხარეს ჰქონია რაიმე პრეტენზია მ. ს-ის მიმართ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ. ს-ის განცხადება და დადგენილ იქნა, რომ მ. ს-ი იყო ლანჩხუთის რაიონის, სოფელ ...ის ... მეურნეობისაგან შექმნილი, ჩამოთვლილი ქონების (კერძოდ, სადარაჯო ჯიხური, სასენაჟე ორმო, ბოსელი 104 სულზე, თივის საწყობი, სასნორი, საბრიგადო სახლი, საბავშვო ბაღი) მესაკუთრე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი, ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება და 1993 წლის 20 მაისის ხელშეკრულება დამოუკი-

დებლად ვერ გახდება მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე (მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, ვინაიდან, მ. ს-ის სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საკუთრების უფლება არ ჰქონდა მოპოვებული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერი მფლობელის ცნებას შემდეგნაირად – დაინტერესებული პირი, რომლის 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, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე (მუხლი 2.ო).

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი არის – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა და რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის ფაქტობრივად ფლობს ნივთს (მუხლი 3.1.მ; 3.1.ნ). მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი კი განიშარტება როგორც – 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანიყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენი-

ლი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია (შემდგომ - განაწილების სია) თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია (შემდგომ - საგადასახადო სია), სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი, საქართველოს ეროვნულ არქივში ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში დაცული დოკუმენტი (მათ შორის, ბინის მეპატრონეთა წიგნის ჩანაწერი, მიწის საკადასტრო წიგნის ჩანაწერი) თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიებული/წარმოდგენილი სხვა შესაბამისი დოკუმენტი (მუხლი 3.1.რ).

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ მართალია „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ასევე არის სასამართლოს აქტი, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, მ. ს-ის საკუთრების უფლება დადასტურებულ იქნა მხოლოდ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ქონებაზე და არა 133 913 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებას ითხოვდა მოსარჩელე მხარე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ მ. ს-ის შესაბამისი უფლებადამდგენი დოკუმენტებით, მართლზომიერად ფლობა – საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობა უდასტურდება – ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით მიკუთვნებულ უძრავი ქონების ობიექტებსა და მათი განაშენიანების ფართობის მიწის ნაკვეთზე, თუმცა არა სრულ – 133 913 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მ. ს-ი, უფლებამოსილია, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვოს იმ უძრავ ქონებებთან და მათი განაშენიანების ფართობის მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, რომელზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლები აქვს მოპოვებული ლანჩხუთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება არ გამოორიცხავს მ. ს-ის უფლებას სხვა სამართლებრივი სა-

ფუძვლებითა და პროცედურებით, შესაბამისი კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის გზით, სადავო მინის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე მოიპოვოს საკუთრების უფლება (პრივატიზაციის წესით / თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გზით). შესაბამისად, მიუხედავად სარჩელის დაკმაყოფილებაზე და მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმისა, მ. ს-ი არ კარგავს მის დაინტერესებაში მყოფ მინის ნაკვეთზე / მინის ნაკვეთის ნაწილზე საკუთრების უფლების შემდგომი მოპოვების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად ბათილად ცნობისა და ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზე არის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 დეკემბრის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, მ. ს-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, საკასაციო საჩივრების სრულად დაკმაყოფილების პირობებში, მოსარჩელე – მ. ს-ის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიერ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450 ლარის (150+300) ანაზღაურება.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის პირობებში უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული 2021 წლის 31 მარტის დროებითი განჩინება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, ამავე კოდექსის 32-ე-33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე და 411-ე მუხლებით და

### **გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოსარჩელე – მ. ს-ის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სასარგებლოდ დაეკისროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიერ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450 ლარის (150+300) ანაზღაურება;
5. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
6. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 31 მარტის დროებითი განჩინება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უკრაინის ნივთსა და მასზე განთავსებულ პენოპა-  
ნაგავოგაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის  
თქმის კანონიერება**

**განჩინება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-654(კ-23)

16 ოქტომბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: გ. გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
ნ. სხირტლაძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. ა-იმ 2021 წლის 23 თებერვალს სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიმართ და „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2020 წლის 16 ნოემბრის №..., „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2020 წლის 17 დეკემბრის №..., „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისათვის, ქალაქ მცხეთაში, ...ის ქუჩის №...-ში მდებარე ხუთსართულიანი 30-ბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის კარკასისა და 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ. ა-ის საკუთრების უფლებით აღრიცხვის თაობაზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა მოითხოვა.

სარჩელის მიხედვით, მცხეთის სახალხო დემოკრატია საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 24 სექტემბრის №231 გადაწყვეტილებით ქალაქ მცხეთაში, ...ის დასახლებაში ორი 30-ბინიანი კომუნალური საც-

ხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოიყო 1500-1500 კვ.მ მიწის ფართობი. აღნიშნულ 1500 კვ.მ მიწის ფართზე თავისი მუშა-მოსამსახურეებისთვის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაიწყო საქართველოს ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველომ – „ს...ამ“, რომელთანაც ამავე საწარმოს ავტოფარებისა და ...ის დამამზადებელი საამქროს კოლექტივის 1992 წლის 21 იანვრის საერთო კრების გადაწყვეტილებით შეიქმნა მცირე საწარმო „გ...ა“. მცხეთის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 30 აპრილის №75 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო საწარმო „გ...ა“, რომლის დირექტორადაც დაინიშნა მ. ა-ი.

1993 წლის 11 იანვარს, საქართველოს ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველოს „ს...ასა“ და მცირე საწარმო „გ...ას“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად „ს...ას“ სამმართველომ თავისი მუშა-მოსამსახურეებისათვის ქალაქ მცხეთაში, ...ს ქუჩაზე მშენებარე 5-სართულიან 30-ბინიან საცხოვრებელ სახლზე დამკვეთის ფუნქცია გადასცა მცირე საწარმო „გ...ის“, რომელმაც, თავის მხრივ, იკისრა ვალდებულება, რომ შემსრულებელს – თბილისის ტერიტორიალურ კაპიტალური მშენებლობის სამმართველოს ჩაურიცხავდა „ს...აზე“ რიცხულ დავალიანებას 512491 მანეთის ოდენობით და დაამთავრებდა აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას საკუთარი სახსრებით. ამავე დროს მცირე საწარმო „გ...ამ“ აიღო ვალდებულება, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვის შემთხვევაში, უპირატესობა მიეცემოდა „გ...ას“ სამმართველოს და მცირე საწარმო „გ...ას“ თანამშრომლებს, ასევე, მცხეთის მერიის და ქალაქ მცხეთის 70-ე მოძრავ მექანიზებული სამმართველოს თანამშრომლებს. მცირე საწარმო „გ...ამ“ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და კაპიტალური მშენებლობის სამმართველოს გადაურიცხა 30-ბინიან საცხოვრებელ სახლზე შესრულებულ სამუშაოთა ღირებულება 512 000 მანეთის ოდენობით, თუმცა მშენებლობის დასრულება ვერ შეძლო იმ დროისათვის ქვეყანაში შექმნილი საყოველთაოდ ცნობილი გარემოებების გამო.

აღსანიშნავია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილებით მცირე საწარმო „გ...ა“ რეგისტრირებულ იქნა სახაზინო საწარმო „გ...ად“, თუმცა, ვინაიდან სახაზინო საწარმოდ მისი რეგისტრაცია განხორციელდა უკანონოდ, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა მცირე საწარმო „გ...ის“ სახაზინო საწარმოდ რეგისტრაციის დადგენილება და მცირე საწარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული ქონება მიეკუთვნა მცირე საწარმო „გ...ას“ კოლექტივს.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ დღეის მდგომარეობით, მცირე საწარ-

მო „გ...ის“ ყოფილი კოლექტივის წევრებს საწარმოს ქონებაზე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ, რაც დასტურდება მათი საწარმო წესით დამონშებული განცხადებებით. ამასთან, მცირე საწარმო „გ...ის“ ქონება მუნიციპალურ საკუთრებაში არ გადაცემულა, ასევე, მცხეთაში, ...ს ქუჩაზე (ამჟამად ...ის ქ. №...-ში) მდებარე 5-სართულიანი 30-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის კარკასი არასოდეს არ შესულა „ს...ას“ საწესდებო კაპიტალში და ამ უკანასკნელს ამ ქონებაზე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია. დღეისათვის მ. ა-ი წარმოადგენს ქალაქ მცხეთაში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 5-სართულიანი 30-ბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის კარკასის და 1500 კვ.მ მიწის ფართობის მართლზომიერ მფლობელს და მოსარგებლეს.

2011 წლის 24 ნოემბერს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს №ტ-5/93 წერილის საფუძველზე, ქალაქ მცხეთაში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, მიუხედავად იმისა, რომ 2011 წლის მდგომარეობით, როგორც საჯარო რეესტრისთვის, ასევე ქონების მართვის სააგენტოსთვის ცნობილი იყო სადავო უძრავი ქონებაზე მ. ა-ის პრეტენზიის არსებობის შესახებ, ვინაიდან მ. ა-ი წლების განმავლობაში ცდილობდა სადავო უძრავი ქონების დაკანონება-დარეგისტრირებას, რაც შეუძლებელი იყო იმ წლებში სახელმწიფოში შექმნილი პირობების გამო.

სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის მიზნით, 2010 წელს მ. ა-იმა მიმართა საჯარო რეესტრს, თუმცა მას ქონების რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი, რის შემდეგაც სარჩელით მიმართა სასამართლოს. სასამართლოს გადაწყვეტილებითაც მას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი. უარის საფუძვლად მიეთითა, რომ ვერ ხდებოდა უფლების სუბიექტის და ობიექტის იდენტიფიცირება. 2020 წლის 10 აგვისტოს მ. ა-იმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. მცხეთაში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის მიერ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და დაიძებნა დამატებით უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რის შემდეგაც მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც განიმარტა, რომ მათ მიერ გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია იჯარით გადაცემული მიწის ფართის ოდენობის/მდებარეობისა და საწარმოს კოლექტივის წევრთა სიის დასადგენად, რაც ვერ იქნა მოძიებული. ხსენებული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ მიიჩნია უკანონოდ, ვინაიდან წარდგენილი ჰქონდა როგორც უძრავი ქონების მახასიათებლების თაობაზე ინფორმაცია, ასევე კოლექტივის წევრთა ვინაობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გა-

ასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა, საბოლოოდ, მას უარი ეთქვა ქონების რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ზემოთ დასახელებული გარემოებები ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, შესაბამისად, ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 31 მაისის განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ა-ის წარმომადგენელმა – მ. ს-ემ 2020 წლის 10 აგვისტოს სარეგისტრაციო განცხადებით მმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა ქალაქ მცხეთაში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 1500 კვ.მ უძრავ ნივთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2020 წლის 14 და 29 სექტემბერს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... (14.09.2020წ.), ხოლო მცხეთის რაიონული სასამართლოდან და საერთო სასამართლოების დეპარტამენტიდან №320473 (14.09.2020წ.), №... (14.09.2020წ.) წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია. ამასთან ერთად, დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა და ... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა შედეგა.

2020 წლის 16 ნოემბერს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრმა მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... (14.09.2020წ.) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია იჯარით გადაცემული ფართობის ოდენობის/მდებარეობისა და სანარმოს კოლექტივის წევრთა (25-კაცოანი) სიის დასადგენად, მაგრამ აღნიშნული ვერ იქნა მოძიებული. შესაბამისად, 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო ინფორმა-

ცია/დოკუმენტაცია, რომლითაც იდენტიფიცირებული იქნებოდა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივში განვერიანებული ნევრების ვინაობა, ამასთან, გამოსყიდული და მიკუთვნებული ქონების მახასიათებლები (მდებარეობა, ფართობი, მისამართი), ან შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა დაინტერესებულ პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლებას.

2020 წლის 17 დეკემბერს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

მ. ა-ის წარმომადგენელმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ... (15.12.2020 წ.) და ... (28.12.2020 წ.) ადმინისტრაციული საჩივრებით, მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (16.11.2020 წ.) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (17.12.2020წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მოთხოვნის დაკმაყოფილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმად, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, გაუქმდა მცირე სანარმო „გ...ის“ სახაზინო სანარმოდ რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილება და მცირე სანარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული 29213 ლარის ღირებულების ქონება მიეკუთვნა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ წარმოდგენილია შრომითი კოლექტივის ამხანაგობაზე გაცემული საკუთრების მონაწილეობა, თანდართულ ხელშეკრულებასთან ერთად, მაგრამ არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული ამხანაგობის კერძო სამართლის იურიდიულ პირად ჩამოყალიბების დამადასტურე-

ბელი დოკუმენტი, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება ყოფილი შრომითი კოლექტივის წევრების საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრმა მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... (14.09.2020წ.) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია იჯარით გადაცემული ფართობის ოდენობის/მდებარეობისა და სანარმოს კოლექტივის წევრთა (25-კაციანი) სიის დასადგენად, მაგრამ აღნიშნული ვერ იქნა მოძიებული. შესაბამისად, 30 კალენდარული დღის ვადაში განმცხადებელს დაევალა იმ ინფორმაციის/დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რომლითაც იდენტიფიცირებული იქნებოდა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივში განევრინებული წევრების ვინაობა.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი 24 ფიზიკური პირის სანოტარო წესით დამონმებულ „გ...ის“ ქონებაზე უფლების დათმობის განცხადებებით, ასევე, მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, დგინდება, რომ „გ...ის“ 25-კაციან კოლექტივს წარმოადგენდნენ სწორედ დასახელებული პირები, ვინაიდან მითითებული მტკიცებულებებით აღნიშნული გარემოება, ანუ ის, რომ სწორედ ეს პირები წარმოადგენდნენ „გ...ის“ 25-კაციან კოლექტივს, ერთმნიშვნელოვნად არ იკვეთებოდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არც ცალ-ცალკე და არც ერთობლიობაში, არ დასტურდება მოსარჩელისთვის სადავო უძრავი ქონების მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) გადაცემის ფაქტი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული 2020 წლის 16 ნოემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დადგინდეს ვადაში არ იქნა აღმოფხვრილი მოთხოვნილი დამატებითი მტკიცებულებები, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ასევე წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ. ა-იმამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინებით მ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილება.

აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა პირ-

ველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. ამასთან, ყურადღება გამახვილა აპელანტის მითითებაზე, რომ უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს შპს „ნ...-ის“ ამონაწერი და აუდიტორული კომპანია შპს „მ...ის“ აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, შპს „ნ...“ დაფუძნდა მცირე საწარმო გ...ას ქონების ბაზაზე, სადაც წარდგენილია კოლექტივის წევრების განცხადებები, დამონებული სანოტარო წესით. აღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი იყო მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 19 აპრილის დადგენილება საწარმოს რეგისტრაციის შესახებ, რომლის შინაარსის გათვალისწინებით, არა თუ არ ხდება შპს „გ...ის“ 25-კაციანი კოლექტივის წევრების იდენტიფიცირება, არამედ საერთოდ არ დასტურდება აპელანტისათვის სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) გადაცემის ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლოს 2023 წლის 2 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ა-იმ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების შედეგად სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილ გარემოებებზე მიიჩნიეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მართლზომიერად მიწის გამოყოფის ფაქტი, მცირე საწარმო „გ...ის“ კერძო სამართლის იურიდიულ პირად რეგისტრაცია, მის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის ხარჯების გადახდა, შესაბამისად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერი მფლობელობა მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე, ასევე, მცირე საწარმო „გ...ის“ მიერ საკუთარი სახსრებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება თავისი წევრებისათვის (მუშა-მოსამსახურეებისათვის).

ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მცირე საწარმო „გ...ის“ ყოფილი კოლექტივის წევრებს საწარმოს ქონებაზე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ, რაც დასტურდება მათი სანოტარო წესით დადასტურებული განცხადებებით, ამავე განცხადებებით დასტურდება მათი ვინაობა (სია). ხსენებული 24 პირის განცხადებები წარმოდგენილია შპს „ნ...-ის“ სადამფუძნებლო დოკუმენტაციიდან. „ნ...“ დაფუძნდა მცირე საწარმო გ...ას ქონების ბაზაზე, სადაც წარდგენილია კოლექტივის წევრების განცხადებები, დამონებული სანოტარო წესით. საქმეს ერთვის შპს „ნ...-ის“ ამონაწერი, სასამართლოს დადგენილება მისი რეგისტრაციის შესახებ, აუდიტორული კომპანია შპს „მ...ის“ აუდიტორული დასკვნა, მცირე საწარმო „გ...ის“ 25-კაციანი წევრთა სია და მათი მხრიდან „გ...ის“ ქონებაზე უფლების დათმობა მ. ა-ის სასარგებლოდ, რაც უკვე განხი-

ლული და იდენტიფიცირებული აქვს როგორც საჯარო რეესტრს, ასევე სასამართლოს.

დასახელებულ გარემოებებზე მითითებით, კასატორი არ ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს, რომლებმაც უარი უთხრეს მას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე და მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები გამოცემულია უკანონოდ და ისინი ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 ივლისის განჩინებით მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა საჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. დასახელებული კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს მოსარჩელისათვის ქალაქმცხეთაში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 1500 კვ.მ უძრავ ნივთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის კანონიერება.

დავის გადაწყვეტის მიზნებისათვის, საკასაციო პალატა მნიშვნე-

ლოვნად მიიჩნევს თავდაპირველად მიუთითოს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და მათ მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებზე:

– მცხეთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 24 სექტემბრის №231 გადაწყვეტილებით აღმასკომმა გადანყვიტა, რომ ქალაქ მცხეთაში, ...ის დასახლებაში, ყოფილი ...ისა და ...ის შენობების ირგვლივ ორი 30-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის თითოეულისათვის გამოეყო 1500-1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შემდეგ საზღვრებში: აღმოსავლეთით ...ის ქუჩა, ...ის ქუჩა, ჩრდილოეთით ყოფილი ...ის შენობა, სამხრეთით 1-სართულიანი, ამორტიზებული კომუნალური ბინა და თავისუფალი ეზო;

– საქართველოს რესპუბლიკის ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველოს – „ს...ის“ ავტოფარეხისა და ...ის დამამზადებელი საამქროს კოლექტივის 1992 წლის 21 იანვრის საერთო კრების გადაწყვეტილებით, საქართველოს რესპუბლიკის ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველოსთან – „ს...ასთან“ შეიქმნა მცირე სანარმო „გ...ა“;

– მცხეთის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 30 აპრილის №75 გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა სახელმწიფო სანარმო „გ...ა“, რომლის დირექტორადაც დაინიშნა მ. ა-ი. საქართველოს ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველოს – „ს...ასა“ და მცირე სანარმო „გ...ას“ შორის 1993 წლის 11 იანვარს დაიდო ხელშეკრულება მასზედ, რომ შექმნილ სიტუაციასთან დაკავშირებით, „ს...ის“ სამმართველო თანახმა იყო თავისი მუშა-მოსამსახურეებისათვის ქალაქ მცხეთაში, ...ს ქუჩაზე მშენებარე ხუთსართულიან 30-ბინიან საცხოვრებელ სახლზე დამკვეთის ფუნქცია გადაეცა მცირე სანარმო „გ...ისათვის“. თავის მხრივ, მცირე სანარმო „გ...ა“ იღებდა ვალდებულებას, დაემთავრებინა აღნიშნული 30-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საკუთარი სახსრებით. მცირე სანარმო „გ...ა“ იღებდა ვალდებულებას, ჩაერიცხა თბილისის ტერიტორიულ კაპიტალური მშენებლობის სამმართველოს დავალიანებაზე რიცხული თანხა 512 491 მანეთის ოდენობით.

– მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილებით, მცირე სანარმო „გ...ა“ დარეგისტრირდა სახაზინო სანარმო „გ...ად“.

– მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, გაუქმდა მცირე სანარმო „გ...ის“ სახაზინო სანარმოდ რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილება და მცირე სანარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული, 29213 ლარის ღირებულების ქონება მიეკუთვნა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარ-

თველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული რეგისტრაციისათვის, ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირი ვალდებულია რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, სამსახურში წარადგინოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტი. ამასთან, ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის შედეგად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სწორედ უფლების წარმომშობი სათანადო დოკუმენტის საფუძველზე და მის შესაბამისად უნდა განხორციელოს. განსახილველ შემთხვევაში კი, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული განჩინებით ვერ ასაბუთებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ზემოთ მითითებული სამართლებრივი დანაწესების შესრულებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის განხილვისას სასამართლო არ იზღუდება მხარეთა მითითებებით. 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, საჭიროების შემთხვევაში, თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ პროცესში განმტკიცებული ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლო არა მხოლოდ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეისწავლოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საკუთარი ინიციატივით განსაზღვროს გარემოებათა დადგენის საჭიროება და მოიძიოს ამ გარემოებათა დამადასტურებელი ან უარყოფი მტკიცებულებები. განსახილველ შემთხვევაში კი დასახელებული უფლებამოსილებები სააპელაციო პალატის მიერ სრულიად უგულვებლყოფილია, ვინაიდან მას არ განუხორციელებია ზემოაღნიშნული უფლებამოსილებები იმ მოტივით, რომ დაედგინა სადავო ქონებაზე მოსარჩელის მოთხოვნის მართლზომიერება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოებებზე, რომ მ. ა-ის წარმომადგენლის მიერ 2020 წლის 10 აგვისტოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას თან ახლდა: მინდობილობა, უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ამასთან, სხვა დოკუმენტაციის ნახვის მიზნით განმცხადებელმა მიუთითა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომელსაც ერთოდა შემდეგი დოკუმენტები: მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის №TT20090668991 (04.12.2009წ.) გადაწყვეტილება, „ს...ის“ 2008 წლის 16 ივლისის №4 წერილი, შპს „ნ...-ის“ დირექტორის მ. ა-ის 2008 წლის 16 ივლისის წერილი, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის №677 (21.07.2005წ.) წერილი, სს „ს...ის“ ფილიალის „ს...ის“ №37 (22.10.2001წ.) წერილი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის ტერიტორიული ორგანოს №232 (19.10.2001წ.) წერილი, სს „ს...ის“ №01-12/412 (10.10.2001წ.) წერილი, 2001 წლის 26 ნოემბრის სასამართლო გადაწყვეტილება, ანგარიშგაქტურა, საგადასახადო ინსპექციის №... (28.09.2001წ.) ინფორმაცია, მცირე სანარმოს „გ...ის“ დირექტორის მ. ა-ის განცხადება, 1993 წლის 11 იანვრის ხელშეკრულება, მცხეთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო

საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №231 (24.09.1986წ.) გადაწყვეტილება, კაპიტალური მშენებლობის თბილისის სარაიონთაშორისო სამართველოს №53 (13.02.1982წ.) წერილი, „გ...ის“ წესდება, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილება, მცხეთის რაიონის საკრებულოს №75 (30.04.1992წ.) გადაწყვეტილება, 1992 წლის 21 იანვრის ოქმი, პრივატიზაციის სამსახურის №157 (14.08.2001წ.) წერილი და წერილობითი განცხადებები. მითითებული დოკუმენტების შემოწმების შედეგად, 2020 წლის 14 და 29 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან 2020 წლის 14 სექტემბრის №... წერილით, ხოლო მცხეთის რაიონული სასამართლოდან და საერთო სასამართლოების დეპარტამენტიდან იმავე წლის №320473 და №... წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია. ამასთან ერთად, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა და ... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა შედეგა.

2020 წლის 16 ნოემბერს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება, სადაც მიუთითა, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, გაუქმდა მცირე სანარმო „გ...ის“ სახაზინო სანარმოდ რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილება და მცირე სანარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული 29 213 ლარის ღირებულების ქონება მიეკუთვნა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივს. სარეგისტრაციო სამსახურმა მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... (14.09.2020წ.) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია იჯარით გადაცემული ფართობის ოდენობის/მდებარეობისა და სანარმოს კოლექტივის წევრთა (25-კაციანი) სიის დასადგენად, მაგრამ აღნიშნული ვერ იქნა მოძიებული. ამის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმცხადებელს მიუთითა, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომლითაც იდენტიფიცირებული იქნებოდა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივში განევრიანებული წევრების ვინაობა, ამასთან, გამოსყიდული და მი-

კუთვნილი ქონების მახასიათებლები (მდებარეობა, ფართობი, მისამართი), ან შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა დაინტერესებულ პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

დასახელებული გარემოებების შესწავლის შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის მიერ დამატებით საქმეში წარმოდგენილი 24 ფიზიკური პირის სანოტარო წესით დამონმებული „გ...ის“ ქონებაზე უფლების დათმობის განცხადებებით, ასევე მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დგინდებოდა ის ფაქტი, რომ სწორედ ეს პირები წარმოადგენდნენ „გ...ის“ 25-კაციან კოლექტივს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არც ცალ-ცალკე და არც ერთობლიობაში, არ დასტურდებოდა მოსარჩელისთვის სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) გადაცემის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო კი ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის ზემოაღნიშნულ დასკვნებს და მის საწინააღმდეგოდ მნიშვნელოვნად მიიჩნევს მიუთითოს საქმეში წარმოდგენილი მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც გაუქმდა მცირე სანარმო „გ...ის“ სახაზინო სანარმო რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 30 აგვისტოს დადგენილება და მცირე სანარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული, 29213 ლარის ღირებულების ქონება მიუკუთვნა მცირე სანარმო „გ...ის“ კოლექტივს. მითითებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მცირე სანარმო „გ...ის“ 25-კაციანმა კოლექტივმა 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით საქართველოს ...სა და ...ის მოპოვების სამმართველოსგან გამოსყიდა ქონება და გახდა მისი მესაკუთრე. აღნიშნული დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემული ქონების ნუსხითა და 1992 წლის 2 დეკემბერს საგადასახადო დავალებით მცირე სანარმო „გ...ის“ მიერ ს...ის სამმართველოს ანგარიშზე ამოსყიდული ქონების ღირებულების გადარიცხვითა და ქონების საბოლოოდ გამოსყიდვით. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიუხედავად გადაწყვეტილებაში მითითებული ჩანაწერისა, სააპელაციო პალატას არ გამოუთხოვია იმ საქმის დოკუმენტები, რომელზეც მიღებულია მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

ამრიგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გადაწყვეტი-

ლება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამდღერებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მ. ა-ის საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველია, აღნიშნული კი, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას კი სასამართლომ, პირველ ყოვლისა, სასამართლო არქივიდან უნდა გამოითხოვოს საქმის მასალები, რომელზეც მიღებულია მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა სახაზინო საწარმო „გ...ის“ დირექტორის – მ. ა-ის მოთხოვნა; გაუქმდა მცირე საწარმო „გ...ის“ სახაზინო საწარმოდ რეგისტრაციის 1996 წლის 30 აგვისტოს მცხეთის რაიონული სასამართლოს დადგენილება და მცირე საწარმო „გ...ის“ მიერ 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გამოსყიდული, დღეის მდგომარეობით 29213 ლარის ღირებულების ქონება, მიეკუთვნა მცირე საწარმო „გ...ის“ კოლექტივს. როგორც დასახელებული გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, აღნიშნულ საქმეს თან ერთვის 1992 წლის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, რომლის გამოკვლევაც საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია, ვინაიდან, შესაძლოა, სწორედ აღნიშნულ საქმეში წარდგენილი დოკუმენტები გახდეს „გ...ის“ 25-კაციანი კოლექტივის იდენტიფიცირების საშუალება, ასევე იმისა, თუ რა უძრავი ქონება გადაეცა საწარმოს. სწორედ ამის შემდეგ, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სათანადო შეფასება მისცეს მათ, კერძოდ, შეაფასოს მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები რამდენად ქმნიდა საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველს და ამგვარი დოკუმენტების არსებობის პირობებში, მარეგისტრირებელ ორგანოს რამდენად შეეძლო უარი ეთქვა მ. ა-ისათვის ქალაქ მცხეთაში, ...ის ქუჩის №...-ში მდებარე ხუთსართულიანი 30-ბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის კარკასისა და 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღრიცხვაზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინე-

ბულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემონიშნაში მდგომარეობს. სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამონიშნავს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის №ბს-985(კ-20); №ბს-372(კ-20) განჩინებები). ამასთან, ადმინისტრაციული პროცესის ინკვიზიციური ხასიათი მოსამართლეს პროცესში აქტიურ როლს ანიჭებს და აძლევს შესაძლებლობას, იზრუნოს საქმის მართებული გადაწყვეტისათვის საჭირო ინფორმაციისა თუ მტკიცებულებათა დამატებით მოპოვებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემონიშნა შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა. ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამას-

თან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 372, 385-ე, 394-ე, 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### 3. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა

#### უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის კანონიერება

##### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-277(2კ-22)

01 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. მაკარიძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალაბა

##### აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 13 მარტს ვ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოყალიბდა შემდეგი ფორმულირებით. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 28 იანვრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 თებერვლის №... გადაწყვეტილება; დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ვ. კ-ის განცხადების რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, რითაც მის მიერ მოთხოვნილი იქნა უძრავ ქონებაზე მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ...ი № 14 (...ის № 133), ს/კ ... უკვე რეგისტრირებული 6 კვ. მეტრი ფართის დაზუსტება და საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციაში გატარდება ფართი 12.06 კვ.მ და ანტრესოლი 8.08 კვ.მ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-

ლეგის 2019 წლის 16 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ვ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტები. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაზუსტებულ მონაცემთა რეგისტრაცია მკაცრად განსაზღვრავს საკუთრების უფლების ფარგლებს. ასეთი რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია („საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი). საჯარო რეგისტრის რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია ერთი მხრივ, იცავს მესაკუთრის უფლებას მესამე პირის მიერ ხელყოფისგან, ხოლო მეორე მხრივ, ადგენს მესაკუთრის უფლების საზღვრებს. რეგისტრაციით დადგენილი საზღვრების მიღმა საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება დაცვას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით არ დადასტურდა ვ. კ-ის საკუთრების უფლება 6 კვ.მ-ს მიღმა ფართზე. განმარტა, რომ სახელმწიფოს მიერ გამოხატული ნება მისი წინამორბედი მესაკუთრის მიმართ შემოიფარგლებოდა მხოლოდ 6 კვ.მ. ფართის გადაცემით. მასვე უძრავი ქონება აღნიშნული ოდენობით აქვს შეძენილი, დაზუსტებული მონაცემებით. შესაბამისად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება ერთმნიშვნელოვნად შემოფარგლულია 6 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ ვ. კ-ე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებას ითხოვს ანტრესოლის მონაცემების ხარჯზეც. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად, ანტრესოლის ფართს წარმოადგენს 8,08 კვ.მ. მარეგისტრირებელ ორგანოში ასევე წარდგენილ იქნა შიდა აზომვითი ნახაზის შემდგენელი პირის ახსნა-განმარტებითი ბარათი, სადაც აღნიშნულია, რომ პირველი სართულის სიმაღლე არის 2,5 მ, ხოლო ანტრესოლის სიმაღლე – 2მ. ამასთან, პირველ სართულზე მესაკუთრის მიერ შენობის კედლის სისქის შემცირება მოხდა მხოლოდ 2,5 მ სიმაღლემდე, ხოლო ანტრესოლის სართულზე კედლის ნაწილი დარჩა უცვლელი. საკითხზე მსჯელობის ფარგლებში, სასამართლომ შეაფასა ანტრესოლის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ, წარმოადგენს თუ არა იგი რეგისტრაცია-

ნარიან ობიექტს და კანონმდებლის ჩანაწერის გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ ვ. კ-ზე რეგისტრირებული 6 კვ.მ. ფართი, მას ანიჭებს უფლებას აღნიშნულ ფართზე მთელი მოცულობით, სიმაღლის გათვალისწინებით, თუმცა ამავე ფართში განხორციელებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად შექმნილ ანტრესოლზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის მიზნით მოსარჩელემ მარეგისტრირებელ ორგანოში უნდა წარადგინოს განხორციელებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების კანონშესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რამეთუ დაუშვებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელება კანონსაწინააღმდეგო ობიექტზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ვ. კ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით ვ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეცვლით, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ვ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 28 იანვრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 თებერვლის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 01 მარტის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილება; დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა განმცხადებლის ვ. კ-ის განცხადების (რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნის) დაკმაყოფილების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ, მე-2, მე-3, მე-4, მე-8, მე-9, მე-11, 22-ე, 27-ე, 29-ე მუხლებზე, სადავო სამართალურთიერთობის პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (ძალადაკარგულია 2020 წლის 1 იანვრიდან იუსტიციის მინისტრის 12/31/2019 №87 ბრძანებით) პირველ, მე-13, მე-14 მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს

იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ თანდართული ინსტრუქციის პირველ მე-9, მე-13, მე-14, მე-15, მე-16 მუხლებზე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ (ძალადაკარგული საქართველოს მთავრობის 03.02.2020 წლის №139 დადგენილებით) მე-3, მე-4 მუხლებზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების (ამოქმედდა 2019 წლის 03 ივნისიდან) №1 დანართის შინაარსზე, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე-150.1. მუხლებზე და დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზაციის დეპარტამენტის მიერ 1995 წლის 26 ოქტომბერს განკარგული (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №...) 6 კვ.მ. ფართი უძრავი ნივთი (ს/კ. ...), მდებარე ქალაქ თბილისი, ...ი №14-ში (...ის ქუჩა №133) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ფიზიკური პირის – მოსარჩელე ვ. კ-ის სახელზე. საქმეში წარმოდგენილი შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, შპს „...ის“ (ს/ნ ...) 2018 წლის 22 დეკემბრის №130/18 საექსპერტო დასკვნისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №002919921 ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 6 კვ.მ უძრავი ნივთი განთავსებულია ორსართულიანი შენობის I სართულზე, რომლის სიმაღლე შეადგენს 4.70 მეტრს და გაკეთებულია ზედა ნახევარი სართული – ანტრესოლი. აქედან, I სართულის სიმაღლე არის 2,5მ. ხოლო ანტრესოლის სიმაღლე 2.00მ. სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების შედეგად, I სართულზე განხორციელდა შენობის კედლის სისქის შემცირება 2.5 მეტრ სიმაღლემდე, ხოლო ანტრესოლის სართულზე ნაწილი კედლისა დარჩა უცვლელი. ანტრესოლის თავზე მდებარეობს შენობის II სართულის ფართობი მომატებულია უკანა კედლის გამომტვრევის (დათხელების) ხარჯზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით შეადგენს 12,00 კვ.მ-ს. ამასთან, საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე შიდა სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ანტრესოლის გაკეთების შედეგად არ შეცვლილა რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გარე კონფიგურაცია, გარე პარამეტრები, გარე მომიჯნავე საზღვრები, ვინაიდან, 6 კვ.მ. ფართის უძრავი ნივთის ფართობი მომატებული იქნა უძრავი ნივთის შიგნით არსებული უკანა კედლის გამომტვრევისა (დათხელების) და ანტრესოლის მოწყობის ხარჯზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მიერ სააპელაციო სა-

ჩივარში და სასამართლო სხდომაზე დაფიქსირებული პოზიცია და მიიჩნია, რომ სახელმწიფოს მიერ განკარგული 06 კვ.მ ფართის უძრავი ნივთის კედელი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის დანაწესის თანახმად, წარმოადგენს ამ უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელი ნაწილს და ცალკე უფლების ობიექტად არ განიხილება. შესაბამისად, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სარემონტო სამუშაოების შედეგად, კერძოდ, კედლის გამომტვრევის (დათხელების) შედეგად, პრივატიზებული ობიექტის შიდა ფართის მომატება და აღნიშნულის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით არ საჭიროებს მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენას.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ (ძალადაკარგული საქართველოს მთავრობის 03.02.2020 წლის №139 დადგენილებით) და მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მიხედვით, რემონტი-შეკეთება, ანტრესოლის მოწყობა განსაზღვრულია I კლასის შენობა-ნაგებობებისა და მშენებლობის განმსაზღვრელი მახასიათებლებით და არ საჭიროებს ნებართვას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ვ. კ-ის ინდივიდუალური საკუთრების საგნის, უძრავ ნივთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების შეტანა, ფართის შიგნით განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებისა და ანტრესოლის მოწყობის ფაქტობრივი შედეგების გათვალისწინებით, არ საჭიროებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ თანხმობის გაცემას უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან (ცვლილება) დაკავშირებით. საქმის განმხილველმა სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ექსპერტიზის დასკვნების მიხედვით, უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართი, ასევე შიდა სარემონტო სამუშაოებისა და ანტრესოლის მოწყობის შედეგად მომატებული ფართი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, ასევე დუპლექსის ტიპის ნაგებობას, რომელსაც აქვს ერთი შესასვლელი. ამდენად, ზემოთ მითითებული ნორმატიული და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დანაწესის გათვალისწინებით აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია (უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია) შესაძლებელია

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შე-  
საბამისად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა  
პალატის 2021 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გა-  
საჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მესამე  
პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. კასა-  
ტორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გა-  
დაწყვეტილებით ვ. კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მო-  
ითხოვეს.

კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარ-  
მომადგენელი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტი-  
ლებას და განმარტავს, რომ შეფასების საგანს წარმომადგენს მოსარჩე-  
ლის რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრა-  
ციის კანონიერება. აკონკრეტებს, რომ გასაჩივრებული აქტებით ვ. კ-  
ეს უარი ეთქვა მასზე რეგისტრირებული 6 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფარ-  
თის 19,44 კვ.მ-მდე გაზრდის მოთხოვნაზე. რეგისტრირებული ფართის  
მოცულობის გაზრდას მოსარჩელე უკავშირებს ერთი მხრივ, სარემონ-  
ტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რომლის დროსაც კედლების გა-  
მონგრევის გზით განხორციელდა ფართის გადიდება და მეორე მხრივ,  
ანტრესოლის მოწყობას. კასატორი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანცი-  
ის სასამართლოს მსგავსად, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის სა-  
განი უნდა გამხდარიყო კედლების დემონტაჟის შედეგად გამოთავი-  
სუფლებულ ფართზე და ანტრესოლზე საკუთრების უფლების რეგის-  
ტრაციის კანონისმიერი საფუძვლები.

კასატორის მსჯელობით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს,  
როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრა-  
ციული ორგანოს ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლე-  
ბამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. ამ უმნიშვნე-  
ლოვანესი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მინიჭებით, კანონმდებელმა მას სა-  
მოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო  
წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა დაა-  
კისრა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმომადგენს საქარ-  
თველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი  
ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს  
და მასზე სრულად ვრცელდება მმართველობითი ფუნქციის განხორ-  
ცილებასთან დაკავშირებით ამავე კოდექსით დადგენილი უმნიშვნე-  
ლოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყო-  
ველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს  
შორის ბალანსის დაცვის და სხვა პრინციპები. კასატორი აპელირებს

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2, მე-3, მე-8, მე-11 მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე და მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადანყვეტილების მიღებისას შესწავლილ იქნა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტაცია სრულად. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადანყვეტილების მიღებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, მის ხელთ არსებული რესურსის ფარგლებში, სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არ დარღვეულა საკითხის მარეგულირებელი ნორმები, რაზედაც მიუთითებს სააპელაციო სასამართლო. კასატორი კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ მნიშვნელოვან გარემოებაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის შესაბამისად, ვ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებულია 6 კვ.მ ფართი. მოსარჩელე მხარე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებით ითხოვს ფართობის 2-ჯერ გაზრდას იმ დასაბუთებით, რომ მოხდა კედლების მონგრევა და აღნიშნულის საფუძველზე ფართის გაზრდა. მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო ფართობზე განხორციელდა სამშენებლო სამუშაოები/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული სამშენებლო დოკუმენტაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ არის. ამდენად, საკასაციო საჩივრის ავტორი ითხოვს ახალი გადანყვეტილებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (მე-სამე პირი) წარმომადგენელი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებას, დეტალურად მიუთითებს დავის ფაქტობრივ გარემოებებზე, ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ვ. კ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისში, ...ის №14-ში მდებარე 06 კვ.მ დაზუსტებულ ფართზე. უძრავი ქონება პრივატიზაციის ეტაპზეც შეადგენდა 06 კვ.მ-ს, საქმეში წარდგენილ უფლებადამდგენ დოკუმენტებში მითითებულია ასევე 6 კვ.მ, რაც ადასტურებს სახელმწიფოს მიერ გამოხატულ ნებას, კერძო პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულიყო 6 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებაზე. ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ არ დასტურდება ვ. კ-ის საკუთრების უფლება 06

კვ.მ ფართის მიღმა არსებულ უძრავ ნივთზე. წარმომადგენელი განმარტავს, რომ სახელმწიფოს მიერ გამოხატული ნება უკავშირდება მხოლოდ და მხოლოდ 06 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და ამასთან, თავად ვ. კ-ეს უძრავი ქონება შექმნილი აქვს აღნიშნული მონაცემებით – 06 კვ.მ ოდენობით. წარმომადგენელი აპელირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტზე და განმარტავს, რომ დაუზუსტებელი მონაცემებით უფლების რეგისტრაციის პირობებში, ერთიან სისტემაში არსებული ფართები მითითებული ნორმის საფუძველზე ვერ დაექვემდებარება რეგისტრაციას, ამდენად, მოთხოვნა, 6 კვ.მ-ს მიღმა არსებული ფართის რეგისტრაციის თაობაზე კასატორის მსჯელობით, ვერ აკმაყოფილებს ნორმის წინაპირობას და მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა სარეგისტრაციო ობიექტის პირველ სართულზე ფართის გაზრდის თაობაზე მოკლებულია კანონისმიერ საფუძველს. რაც შეეხება ანტრესოლის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს, აღნიშნულთან დაკავშირებით კასატორი იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს, მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 25-ე პუნქტზე, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დგინდება ანტრესოლის მოწყობასთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული კრიტერიუმების არსებობა და მიიჩნევს, რომ დასახელებული ობიექტი არ არის შექმნილი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნორმათა დაცვით, რაც არ უნდა დაექვემდებაროს რეგისტრაციას. ასევე ყურადსაღებად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სახეზე არ არის „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის №660 ბრძანებულების შესაბამისად დასახელებული ობიექტის ლეგალიზაცია. ზემომითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, საჩივრის ავტორი ითხოვს ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 მარტის და 2022 წლის 18 აპრილის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად

წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინებით დადგინდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 21 მარტის სასამართლო სხდომაზე მხარეთა პოზიციების მოსმენის შემდგომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებაზე მიჩნეული იქნა დასაშვებად და განხილვა დადგინდა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ 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 საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლო-

სათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) და მიიჩნევა, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენებისა და განმარტების კუთხით წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რამაც შექმნა საკასაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ვ. კ-ეს უარი ეთქვა მასზე რეგისტრირებული 6 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის 19,44 კვ.მ-მდე გაზრდის მოთხოვნაზე, საკასაციო საჩივრების ფარგლებში, მთავარ შეფასების საგანს წარმოადგენს რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 1995 წლის 18 ოქტომბერს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარ სამმართველოსა და საიჯარო სანარმო „ვ...“-ს შორის დაიდო ...ის რაიონში, ...ის ქ. №133-ში მდებარე 6 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზაციის დეპარტამენტის მიერ 1995 წლის 26 ოქტომბერს გაიცა №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლითაც საიჯარო სანარმო „ვ...“-ის ...-ის ფილიალის შრომითი კოლექტივის ამხანაგობას საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №133-ში, მდებარე 6 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

დადგენილია, რომ 1997 წლის 25 იანვარს ინდივიდუალურ მენარმეს „კ. ჩ-სა“ და რ. ჯ-ას შორის დაიდო ქ. თბილისში, ...ის (...) ქ. №133-ში მდებარე 6 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული სანოტარო წესით. რ. ჯ-ას საკუთრების უფლება აღრიცხულია 2001 წლის 12 ოქტომბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 27 აპრილს პ. ი-სა და ვ. კ-ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ვ. კ-ემ შეიძინა ქ. თბილისში, ...ი №14-ში (...ის ქუჩა №133) მდებარე 6 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით №.... ხელშეკრულება დამოწმებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 აპრილის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ვ. კ-ის მოთხოვნა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად ქ. თბილისში, ...ი №14-ში (...ის ქუჩა №133) მდებარე 6 კვ.მ.

დაზუსტებულ ფართზე (საკადასტრო კოდი: ...) აღირიცხა ვ. კ-ის საკუთრების უფლება.

2018 წლის 24 დეკემბერს ვ. კ-ის წარმომადგენელმა მ. მ-ემ №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის №14-ში (№...ის №133) მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას თან დაერთო საქესპერტო დასკვნა და სარეგისტრაციო სიტუაციური გეგმა-ნახაზები.

სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მ. ს-ის მიერ გაცემული 2018 წლის 22 დეკემბრის №130/18 დასკვნის თანახმად, შემონმება ჩაუტარდა ქ. თბილისში, ...ის რაიონში, ...ი №14 (...ის ქ. №133) მდებარე შენობაში (ს/კ №...) მოქალაქე ვ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ კომერციული დანიშნულების ფართობს (ს.კ №...). საკვლევი ფართობი ეკუთვნოდა საჯარო საწარმო „ვ...“-ს ...-ს ფილიალის შრომით კოლექტივის ამხანაგობას. ფართობის რიცხვითი მნიშვნელობა ტოლი იყო  $A=6.00\text{მ}^2$ . ამხანაგობის მიერ აღნიშნული ფართობის საკუთრების უფლებით გადაეცა მოქალაქე ვ. ჩ-ს, რომელმაც 1995 წელს ჩაატარა სამშენებლო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რის შემდეგაც არსებული კომერციული ფართობი გაიზარდა და შეადგინა  $A=12.06\text{მ}^2$ . ფართობის გაზრდა მოხდა შენობის საკმაოდ სქელი კედლების გამომტვრევის ხარჯზე, გადიდებული ზომების მეშვეობით.

სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული ი.მ. მ-ის მიერ გაცემული შენობის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციო ობიექტის საერთო ფართი შედგება 19,44 კვ.მ-სგან, მათ შორის I სართულის ფართი – 11,36 კვ.მ, ანტრესოლის ფართი – 8,08 კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა ასევე ი.მ. მ-ის ახსნა-განმარტებითი ბარათი, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ მის მიერ აზომილი ფართი მდებარეობს შენობა №1/2 I სართულზე, რომლის სიმაღლე შეადგენს 4,70 მეტრს, აქედან შიდა აზომვით ნახაზზე I სართულის სიმაღლე არის 2,5 მ., ხოლო ანტრესოლის სიმაღლე – 2,00 მ. I სართულზე მესაკუთრის მიერ მოხდა შენობის კედლის სისქის შემცირება სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების გამო, მხოლოდ 2,5 მ სიმაღლემდე, ხოლო ანტრესოლის სართულზე ნაწილი კედლისა დარჩა უცვლელი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ ტექნიკური აღირიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულია გარკვეული ფართები; წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება სარეგისტრაციო

ფართი მოიცავს თუ არა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულ ფართებს. 2018 წლის 24 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაიგზავნა №... წერილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში. მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ წარსადგენი იყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის დაზუსტებასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 იანვრის №7/4276 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა განცხადებაში დასმული საკითხი, ვინაიდან 6 კვ.მ. ფართი (ს.კ. ...) რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით. ამასთან, მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ თანხმობის გაცემას უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით. წერილში ასევე აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 28 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად წარსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ზედმეტად აზომილ ფართზე. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7/4276 წერილის თანახმად, 6 კვ.მ ფართი (ს.კ. ...) რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით. მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია ი.მ.მ. მის შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვით სარეგისტრაციო ფართი არის 19,44 კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 დეკემბრის №... და 2019 წლის 28 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებები ვ.კ-ის წარმომადგენელმა მ.მ-ემ გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით, მოითხოვა მათი გაუქმება და №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრების არ დაკმაყოფილდა. მიღებული გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ 6 კვ.მ.

უძრავი ნივთი განიკარგა სახელმწიფოს მიერ და იმავე ფართობით გასხვისდა, ხოლო მომატებულ ფართობზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია, ის ვერ იქნა მოძიებული ვერც სარეგისტრაციო განცხადებასთან და ვერც ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 01 მარტის №... გადაწყვეტილებით ვ. კ-ის №... განცხადებასთან დაკავშირებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 01 მარტის №... გადაწყვეტილება ვ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ვ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სადავო საკითხზე მსჯელობის მიზნით პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის კანონიერება. გასაჩივრებული აქტებით ვ. კ-ეს უარი ეთქვა მასზე რეგისტრირებული 6 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის 19,44 კვ.მ-მდე გაზრდის მოთხოვნაზე. რეგისტრირებული ფართის მოცულობის გაზრდას მოსარჩელე უკავშირებს ერთი მხრივ, სარემონტო სამუშაოებს, რომლის დროსაც, კედლების დათხელების გზით განხორციელდა ფართის გადიდება და მეორე მხრივ ფართის ზრდას უკავშირებს ანტრესოლის მონყობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრების ფარგლებში, პალატის მსჯელობის საგანია არსებობს თუ არა კედლების დათხელების შედეგად გამოთავისუფლებულ ფართზე და ანტრესოლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონისმიერი საფუძვლები. მეტი სიცხადისთვის, საკითხისადმი რელევანტურ საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე უნდა განიმარტოს დასახელებული ფართის გაზრდის მიზნით განხორციელებული ქმედება წარმოადგენს სარემონტო თუ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, აღნიშნული კი ნათელს გახდის, სადავო პერიოდში მოქმედი სამართლებრივი რეჟიმის პირობებში, რამდენად ლეგიტიმური იყო მოსარჩელე ვ. კ-ის მოთხოვნა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. საჯარო რეესტრის როლი და

მნიშვნელობა საკუთრების უფლების წარმოშობისა და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების კუთხით ძალიან დიდია. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვა სტაბილურობასთან ერთად სათანადო სიმარტივეთ უნდა გამოირჩეოდეს. ამიტომ მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს კანონიერებისა და ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების პრინციპების დაცვით, მხოლოდ ასე შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს საკუთრების უფლების დაცვა. მით უფრო, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთხელ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლებით ეფექტური სარგებლობის გარანტიების შექმნა, სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). სწორედ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზებისთვის შექმნილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც ქმნის როგორც საკუთრების უფლების მოპოვების, ასევე მისით სარგებლობისა და განკარგვის საკანონმდებლო და ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენ-

ტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო ნუსით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებით. რაც შეეხება კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტს, კანონმდებლის მიერ იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

აქვე, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტს, რომლის თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან უნდა ასახავდეს ინფორმაციას უძრავი ნივთის შესახებ, რომელშიც მიეთითება: მიწის მიზნობრივი დანიშნულება და კატეგორია, საკუთრების ფორმა, დაზუსტებული/დაუზუსტებელი მონაცემი, ფართობი, შენობა-ნაგებობების რაოდენობა, ნომერი, შენობის ფართობი და დახასიათება, ინდივიდუალური საკუთრების საგნის დახასიათება (ფართობი, საკუთრების ტიპი, დანიშნულება, სართული, სადარბაზო, ბინის ნომერი და სხვ.). ამავე აქტის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. მიითითებულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტები. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაზუსტებულ მონაცემთა რეგისტრაცია მკაცრად განსაზღვრავს საკუთრების უფლების ფარგლებს. ასეთი რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს

ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი). საჯარო რეესტრის რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია ერთი მხრივ, იცავს მესაკუთრის უფლებას მესამე პირის მიერ ხელყოფისგან, ხოლო მეორე მხრივ, ადგენს მესაკუთრის უფლების საზღვრებს. რეგისტრაციით დადგენილი საზღვრების მიღმა საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება დაცვას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ვ. კ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ...ის № 14-ში (...ის ქ. № 133) მდებარე 6 კვ.მ. დაზუსტებულ ფართზე. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია .... აღნიშნული ქონება მოსარჩელემ შეიძინა 2016 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. დადგენილია, რომ ვ. კ-ის საკუთრებაში არსებული ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე იყო საიჯარო სანარმო „ვ...“, რომელსაც სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზაციის დეპარტამენტის 1995 წლის 26 ოქტომბრის №... საკუთრების მოწმობის საფუძველზე გადაეცა მითითებული ქონება. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება პრივატიზაციის ეტაპზეც შეადგენდა 6 კვ.მ-ს. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებს სახელმწიფოს ნებას პრივატიზებას დაჰქვემდებარებოდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 133-ში მდებარე მხოლოდ 6 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება. 2018 წლის 24 დეკემბრის განცხადებას, რომლითაც ვ. კ-ის წარმომადგენელმა მ. მ-ემ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 6 კვ.მ-ზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია თან დაერთო გეგმა-ნახაზი, რომლის მიხედვით განმცხადებელი ითხოვდა საკუთრების უფლების დარეგისტრირებას 19,44 კვ.მ. ფართზე, მათ შორის პირველ სართულზე 11,36 კვ.მ, ხოლო ანტრესოლზე – 8,08 კვ.მ ფართზე. განცხადებას ასევე დაერთო ექსპერტის დასკვნა, სადაც განმარტებულია, რომ 6 კვ.მ. კომერციული ფართის გაზრდა 12,06 კვ.მ-მდე განხორციელდა შენობის სქელი კედლების გამომტვრევის ხარჯზე. ცალსახაა, რომ მოსარჩელე პირველ სართულზე 6 კვ.მ-ის გაზრდას 11,36 კვ.მ-მდე ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მისი წინამორბედი მესაკუთრის მიერ განხორციელდა ფართის გაზრდა საკუთრებაში არსებული კედლების დემონტაჟის შედეგად. საკასაციო სასამართლოში, დასაშვებობის საკითხზე ზეპირი მოსმენის ფარგლებში მსჯელობის დროს მხარემ განმარტა, რომ მან შეიძინა უკვე გაზრდილი მოცულობის ფართი და არა 6 კვ.მ., როგორც ეს მარეგისტრირებულ ორგანოში არის დაფიქსირებული. მხარე ვარაუდობს, რომ ფართის თავდაპირველ მესაკუთრეს, კედლების დემონტა-

უის განხორციელების დროს გააჩნდა აღნიშნულის განხორციელების შესაბამისი ნებართვა – სამართლებრივი საფუძველი, თუმცა მისი წარმოდგენა ან მასზე მითითება მხარემ ვერ შეძლო.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგული საქართველოს მთავრობის 03.02.2020 წლის №139 დადგენილებით) 62-ე მუხლზე სადაც განხილულია ის სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილებები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას. მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ახალ ნებართვას არ საჭიროებს შენობა-ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ძირითადი გაბარიტების უმნიშვნელო შეცვლა, მაგრამ არა უმეტეს 0.1 მეტრისა (გარდა კოლონების ჰორიზონტალური კვეთის, საყრდენი კედლის სიგანის, რიგელების ვერტიკალური კვეთის, სართულშუა გადახურვის ფილები-სა და კონსოლების კვეთის სიმაღლეების ცვლილებისა), რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება. საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 29 აპრილის №002919921 დასკვნაში მითითებულია, რომ ექსპერტიზისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის გაანალიზებით, ადგილზე ობიექტის ვიზუალური შესწავლით მიღებული მონაცემებით და ჩატარებული აზომვების შედეგად მიღებული მონაცემებით, ასევე ფართში არსებული და მის მომიჯნავე ფართების უკანა კედლის სისქის (სისქე დაახლოებით 3,0 მ) გათვალისწინებით, შესაბამისად მიღებული მონაცემების ერთობლიობით დგინდება, რომ ვ. კ-ის საკუთრებაში არსებული 6, 00 კვ.მ ფართის, მდებარე ქ. თბილისი, ... №14 (...ის ქ. №133), ფართობი მომატებულია უკანა კედლის გამომტვრევის (დათხელების) ხარჯზე და დღეის მდგომარეობით შეადგენს 12,00 კვ.მ-ს. საკასაციო პალატის მსჯელობით, რეგისტრირებულ ფართსა (6, 00 კვ.მ) და რეგისტრაციამოთხოვნილ ფართს შორის არსებული სხვაობის გათვალისწინებით, კედლის სისქის ცვლილება არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ძირითადი გაბარიტების უმნიშვნელო ცვლილებად, ვინაიდან კანონმდებლობით დადგენილია ზღვარი და შეადგენს არა უმეტეს 0.1 მეტრს. აქვე, გასათვალისწინებელია და ფაქტობრივ გარემოებას ადასტურებს სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მ. ს-ის მიერ გაცემული 2018 წლის 22 დეკემბრის №130/18 დასკვნა, რომლის თანახმად, ვ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ კომერციული დანიშნულების ფართზე (ს. კ №...) 1995 წელს ჩატარ-

და სამშენებლო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რის შემდეგაც არსებული კომერციული ფართობი გაიზარდა და შეადგინა  $A=12.06$  მ<sup>2</sup>. ფართობის გაზრდა მოხდა შენობის საკმაოდ სქელი კედლების გამომტვრევის ხარჯზე, გადიდებული ზომების მეშვეობით.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საკანონმდებლო რეგულაციის გათვალისწინებით, მოთხოვნა 6 კვ.მ-ს მიღმა არსებული ფართის რეგისტრაციის თაობაზე ვერ აკმაყოფილებს მითითებული ნორმის წინაპირობებს. ვ. კ-ის საკუთრებაში არსებული ფართის 6 კვ.მ-ის 11,36 კვ.მ-მდე გაზრდა, კედლების დათხელების ხარჯზე, ცალსახად საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას, რაც მოსარჩელეს არ მოუპოვებია და შესაბამისად, სარეგისტრაციო ობიექტის პირველ სართულზე ფართის გაზრდას არ გააჩნია კანონისმიერი საფუძველი, მასზე არ არსებობს რაიმე სახის უფლების დამდგენი დოკუმენტი და იგი არსებული საკანონმდებლო რეგულაციის ფარგლებში არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უარი შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან.

რაც შეეხება მოთხოვნის იმ ნაწილს, რომლითაც ვ. კ-ე ითხოვს რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებას ანტრესოლის მონყობის ხარჯზე, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად, ანტრესოლის ფართს წარმოადგენს 8,08 კვ.მ. მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა ასევე შიდა აზომვითი ნახაზის შემდგენელი პირის ახსნა-განმარტებითი ბარათი, სადაც აღნიშნულია, რომ პირველი სართულის სიმაღლე არის 2,5 მ, ხოლო ანტრესოლის სიმაღლე – 2მ. ამასთან, პირველ სართულზე მესაკუთრის მიერ შენობის კედლის სისქის შემცირება მოხდა მხოლოდ 2,5 მ სიმაღლემდე, ხოლო ანტრესოლის სართულზე კედლის ნაწილი დარჩა უცვლელი. განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს ანტრესოლის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ, წარმოადგენს თუ არა იგი რეგისტრაციაუნარიან ობიექტს.

სადავო საკითხის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილებას (სადავო პერიოდში მოქმედი) სადაც კანონმდებლის მიერ განმარტა ანტრესოლის დეფინიცია. კერძოდ, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ანტრესოლი არის ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მონყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად. შესაბამისად, იგი წარმოადგენს იმგვარ კონსტრუქციას, რომელიც ქმნის გარკვეულ ფართს რეგისტრირებული უფლების საზღვრებში. საქართველოს იუს-

ტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-14 მუხლის 25-ე პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს დუპლიქსის ტიპის ნაგებობას, ან როდესაც ერთ სისტემაში გაერთიანებულ სხვადასხვა სართულზე მდებარე სათავსებს აქვთ ერთი შესასვლელი, რეგისტრაცია ხორციელდება, როგორც ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე. შესაბამისად, კონსტრუქცია, რომელიც ერთ სისტემაში გაერთიანებულია და ფართს ყოფს ორ სართულად შესაძლებელია დარეგისტრირდეს ერთ სარეგისტრაციო ობიექტად, დასაშვებია კონსტრუქციის მეორე სართულის მონაცემების ასახვაც რეგისტრირებულ მონაცემებში. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ 1995 წელს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებული იქნა ნ.კ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. მონაცემებში არ არის მითითებული ფართში ანტრესოლის არსებობაზე. აღნიშნული კონსტრუქციის მოგვიანებით შექმნაზე მიუთითებს თავად ვ. კ.ე. საკითხზე მსჯელობის ფარგლებში მნიშვნელოვანია მიეთითოს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, სადაც კანონმდებლის მიერ ცალსახად არის მითითებული, რომ I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა. ამავე პუნქტის „ყ“ ქვეპუნქტის თანახმად, I კლასს განეკუთვნება ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ლიობების მოწყობა/დემონტაჟი. თუმცა ამავე რეგულაციის 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენს, რომ I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულია, რომ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, 5 დღის ვადაში, წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე, წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობის/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობასა და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას. თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა (ამავე მუხლის მე-8 პუნქტი). დადგენილების 66-ე მუხლის მე-10 პუნქტში მითითებულია, რომ ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

საკასაციო სასამართლოს აქვე განმარტავს, რომ სამშენებლო წეს-

რიგის სამართალი არის მართლწესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი ნაწილი, რომელიც აწესრიგებს მართლწესრიგის სამართლით დაცული სიკეთეებისათვის სამშენებლო საქმიანობით გამოწვეული საფრთხის თავიდან აცილების საკითხებს. სამშენებლო წესრიგის სამართალი იყოფა პრევენციულ (სამშენებლო ნებართვების სამართალი და სამშენებლო ზედამხედველობა) და რეპრესიულ (დარღვევების გამოვლენა და რეაგირება) სამშენებლო წესრიგის სამართლად. სამშენებლო წესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტია უნებართვო მშენებლობის აკრძალვა, როგორც საფრთხის თავიდან აცილების მნიშვნელოვანი პრევენციული ღონისძიება. რიგი სამშენებლო საქმიანობები ექვემდებარება შესაბამისი ნებართვის/შეთანხმების მოპოვების ვალდებულებას, რაც აძლევს მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმარტოვებულ ორგანოს შესაძლებლობას, გადაამოწმოს განხორციელებული ჩარევის კანონმდებლობასთან შესაბამისობა. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით და საკასაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი მოსმენის დროს დაფიქსირებული მხარეთა განმარტებების გათვალისწინებით არ დგინდება ანტრესოლის მოწყობასთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული კრიტერიუმების არსებობა. სახეზეა, რომ დასახელებული ობიექტი არ არის შექმნილი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნორმათა დაცვით, შესაბამისად სასამართლო სხდომაზე, ვ. კ-ის წარმომადგენლის პოზიცია გაზრდილი/რეგისტრაციამოთხოვნილი ფართის ნაწილში ვ. კ-ის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების შეზღუდვის თაობაზე, არარელევანტურია.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, საკასაციო პალატის მიერ მითითებული საკანონმდებლო რეგულაციისა და მხარეთა პოზიციების ურთიერთშეჯერებით საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 დეკემბრის №..., 2019 წლის 28 იანვრის №..., 2019 წლის 22 თებერვლის №..., 2019 წლის 1 მარტის №... და 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მი-

ლებით, ვ. კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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 მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების და შესაბამისად მოსარჩელე ვ. კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, მოსარჩელე ვ. კ-ეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება.

ვ. კ-ის სარჩელზე წარმომადგენლის მ. მ-ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად..

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება და საქ-

მეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. ვ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ვ. კ-ეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;

5. ვ. კ-ის სარჩელზე წარმომადგენლის მ. მ-ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **რეგისტრირებული უკრაინი ქონების ცვლილების რეგისტრაციის წინაპირობები**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-159(კ-23)

3 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. მაკარიძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2018 წლის 26 ოქტომბერს მ. ა-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდგომ, მოთხოვნა ჩამოყალიბდა შემდეგი ფორმულირებით: ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების

სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით გადაცემის შესახებ, ქ.თბილისი, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფის (ს/კ: №...) ნაწილში; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის 2009 წლის 02 მარტს დადებული ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ფართის თბილისის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №... გადანყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადანყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადანყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ. ა-ვის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს წარდგენილი №... განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის შესახებ (დაზუსტებული სარჩელი).

სარჩელის თანახმად, ვ. გ-ისა (გამყიდველი) და მ. ა-ეს (მყიდველი) შორის 2006 წლის 18 აგვისტოს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ. ა-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისი, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფი (80 კვ.მ). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სარდაფი საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი ფართობით (ს/კ ... ) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ა-ვის სახელზე 2006 წლის 25 აგვისტოს. 2018 წლის 31 აგვისტოს მ. ა-ემ მის საკუთრებაში არსებული სარდაფის ფართობის დაზუსტების მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და დაურთო შიდა აზომვითი ნახაზი. სააგენტოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის წერილით, მოსარჩელეს ეცნობა, რომ საკუთრებაში არსებული მონიშნული ფართის მდებარეობა იდენტურია ზემოაღნიშნულ მისამართზე ... საკადასტრო ერთეულზე რეგისტრირებული ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული (თავშესაფარის) სარდაფის – 76.00 კვ.მ

ფართის მდებარეობის.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №22/3274 წერილის საფუძველზე, სადავო სარდაფი საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. 2009 წლის 02 მარტის ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ, ქალაქ თბილისის მერიას საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ ...). საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №22/3274 წერილის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2007 წლის 26 დეკემბერს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და ქ. თბილისი, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფი საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, ხოლო შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

მოსარჩელის განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არასრულყოფილად გამოიკვლიეს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ვინაიდან ერთი მხრივ, სახელმწიფოს სახელზე და შემდგომში ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირდა სარდაფი, რომელიც საჯარო რეესტრის მონაცემებით დაუზუსტებელი ფართით ირიცხებოდა მის საკუთრებაში. მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ხელშეკრულება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო. კოლეგიის 2018 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით, მ. ა-ეის შუამდგომლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეჩერების თაობაზე დაკმაყოფილდა და შეჩერდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილების მოქმედება, მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე ან სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-

ლეგის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობით, მოსარჩელემ ვერ წარადგინა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა და მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაციას. მხოლოდ მხარის განმარტება, აზომვით ნახაზზე მის მფლობელობაში არსებული ქონების მითითების შესახებ, ვერ იქნა გაზიარებული. სასამართლოს მსჯელობით, მართალია დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია 80 კვ.მ. სარდაფი (ს/კ...), თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა თავშესაფრად გამოყენებული ფართი, მაშინ როცა მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ პრივატიზებული ფართი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილი იყო პრივატიზების ხელშეკრულება გაეფორმებინა საბინაო ფონდში ჩარიცხულ უძრავ ქონებაზე, ხოლო სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „საბინაო კოდექსის“ მე-4 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლების არასაცხოვრებელი სადგომები, საბინაო ფონდში არ შედიოდა. შესაბამისად, თავშესაფრად გამოყენებული ფართი ვერ ჩარიცხებოდა საბინაო ფონდში, რაც სასამართლოს მსჯელობით საფუძველს აცლის მოსარჩელის მტკიცებას, რომ სახელმწიფოს სახელზე აღირიცხა სწორედ მის საკუთრებაში მყოფი ფართი. სასამართლოს მიერ ყურადღება გამახვილდა იმ გარემოებაზეც, რომ 1992 წლის 19 მაისს გაცემული №315 მინდობილობით, ლ. მ-ის, როგორც ადგილობრივი სამმართველოს ორგანოს №75 საბინაო საქსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელს, მიენიჭა უფლება ეწარმოებინა ბინის განკერძოების და არა სარდაფის გასხვისების უფლებამოსილება. მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 მიმართვა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანება (ქ. თბილისი, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფის (ს/კ: №...) ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის 2009 წლის 02 მარტს დადებული ხელშეკრულება, მიღებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის – „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის და „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კა-

ნონის შესაბამისად.

რაც შეეხება მოთხოვნას 2007 წლის 26 დეკემბრის №... და 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილებების (რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობის ნაწილში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-20, 23-ე, 24-ე, 25-ე მუხლები და დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 26 დეკემბრის №... და 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილებები მიღებულია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლებიც სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფოსა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე სწორად მოახდინა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, ვინაიდან არ არსებობდა დამაბრკოლებელი გარემოებები.

მოთხოვნაზე – ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა (მ. ა-ეის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს წარდგენილი №... განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის შესახებ) პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8, 21-ე, 22-ე მუხლები და განმარტა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება/დოკუმენტი/ინფორმაცია, რომელიც მიუთითებდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართობის მდებარეობაზე. ასეთი დოკუმენტი (სარდაფ სართულის გეგმა მასზე მოსარჩელის საკუთრების მონიშვნით ან/და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი), არ ყოფილა წარდგენილი, ასევე, არც პრივატიზების ხელშეკრულების დადების დროს (1992წ.) და არც ნასყიდობის ხელშეკრულების (2006წ.) გაფორმებისას. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი არ არის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა და მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ქონების იდენტურობას, სასამართლოს მსჯელობით მხოლოდ მხარის მითითება, აზომვით ნახაზზე სწორედ მის მფლობელობაში არსებული ქონების ასახვის თაობაზე, ვერ იქნა გაზიარებული.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის 2018 წლის 27 ივნისის №5 კრების ოქ-

მზე და მიუთითა, რომ კრების ოქმში აღნიშნულია ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თანხმობა მოსარჩელისთვის გარკვეული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, ეს კი იმ პირობებში, როდესაც ამხანაგობის წევრს და 76 კვ.მ. სარდაფის მესაკუთრეს წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული, რომელიც არ ყოფილა მიწვეული კრებაზე მონაწილეობის მისაღებად. გარდა ამისა, აღნიშნული დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა სულ სხვა წარმოების ეტაპზე, რომელზეც სარეგისტრაციო წარმობა შეწყვეტილია. ამასთან, სასამართლომ სარწმუნოდ ვერ მიიჩნია ზემოაღნიშნული კრების ოქმის თუ რომელი ნაწილით ან რაზე დაყრდნობით დასტურდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 80 კვ.მ. სარდაფის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ა-ემ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით მ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი შეფასებები და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოებში ვერ იქნა წარდგენილი რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა და მარეგისტრირებელ ორგანოში მის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი მტკიცებულება. გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, რომლითაც კანონიერად იქნა მიჩნეული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №222/3274 მიმართვა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანება, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის 2009 წლის 2 მარტს დადებული ხელშეკრულება და დამატებით განმარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია სასამართლოს მიერ კანონიერად მიჩნეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ხელშეკრულების საფუძველზე. პა-

ლატამ, ასევე, მართებულად მიიჩნია ქვედა ინსტანციის სასამართლოს უარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში და განმარტა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც მიუთითებდა მ. ა-ის საკუთრებაში არსებული ფართობის მდებარეობაზე. ასეთი დოკუმენტი არ ყოფილა წარდგენილი 1992 წელს პრივატიზების ხელშეკრულების დადების დროსაც, არც 2006 წელს ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას. მიიჩნია, რომ მ. ა-ის მიერ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტებით ვერ დადგინდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სარდაფის ადგილმდებარეობა, რის გამოც დაინტერესებულ პირს სწორად ეთხოვა სარეგისტრაციო ფართობის მდებარეობის დაზუსტება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა მ. ა-ის მიერ. კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

წარმომადგენელი დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონება სრულიად უსაფუძვლოდ საკუთრების უფლებით ერთი მხრივ აღირიცხა სახელმწიფოს, ხოლო შემდგომ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ, 1992 წლის 29 მაისს, სარდაფი საკუთრებაში გადაეცა ვ. გ-ის, რომელმაც თავის მხრივ 2006 წელს განკარგა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და მიჰყიდა მ. ა-ეს. წარმომადგენლის მსჯელობით, კასატორი (მოსარჩელე) წარმოადგენს სადავო ფართის მართლზომიერ და კეთილსინდისიერ შემქმნს. ფართი წარმოადგენს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებას, თუმცა №... საკადასტრო კოდზე მდებარე სარდაფის თვითმმართველობის სახელზე რეგისტრაციის საფუძვლით, მხარე მოკლებულია შესაძლებლობას დააზუსტოს რეგისტრირებული მონაცემები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი დოკუმენტაციით, კერძოდ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 დეკემბრის №23/01-48493 წერილით, წარმომადგენელი სარწმუნოდ მიიჩნევს, რომ კანონით დაცული საკუთრების უფლების ხელყოფა განაპირობა სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წერილში დაშვებულმა შეცდომამ, სადაც აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში ...ის ქN3-ში 76 კვ.მ ფართის სარდაფ სართულზე (თავშესაფარ-

ზე) ფიზიკური და იურიდიული პირთა საკუთრების უფლება აღრიცხული არ არის. წარმომადგენლის მსჯელობით, აღნიშნული ინფორმაცია არ შეესაბამება სინამდვილეს, ვინაიდან ქ. თბილისში, ...ის ქN3-ში მდებარე სარდაფი მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ჯერ კიდევ 2006 წლის 25 აგვისტოს, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის 2006 წლის 18 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს საჩივრის (24.10.2018 წ) დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებაში მითითებულ იმ არგუმენტს, რომ №... საკადასტრო კოდით ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რეგისტრირებული 76 კვ.მ სარდაფის მდებარეობა და №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი ობიექტის მდებარეობა არის იდენტური. მისივე მსჯელობით, თითოეული ფაქტობრივი გარემოება ცალსახად მიუთითებს, რომ მოცემულ საქმეზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადგილი ჰქონდა მ. ა-ეის საკუთრების უფლების ხელყოფას. არ იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოების და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების იმ მსჯელობას, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ბალანსზე რიცხულ თავშესაფარს. იმისათვის, რომ ნივთზე წარმოიშვას საკუთრება და ერთი მესაკუთრიდან ეს უფლება გადავიდეს მეორეზე აუცილებელია მოხდეს აღნიშნული ნივთის რაიმე ფორმით განკარგვა. ნივთის განკარგვა და მისი იურიდიული ბედის გადაწყვეტა დაუშვებელია მესაკუთრის ან მესაკუთრისაგან საამისოდ უფლებამოსილი პირის თანხმობის გარეშე. მიუთითებს, რომ სადავო უძრავი ქონების განკარგვა სახელმწიფომ განახორციელა 1992 წლის 29 მაისს, როცა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით, ვ. გ-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა და მასთან ერთად სადავო უძრავი ნივთი (სარდაფი) მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქN3-ში. თავის მხრივ ვ. გ-იმა თავისი საკუთრება 2006 წლის 18 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა მ. ა-ეს და შესაბამისად, უძრავი ქონება 2006 წლის 25 აგვისტოს დარეგისტრირდა მ. ა-ეის საკუთრების ობიექტად. წარმომადგენელი აპელირებს ძალაში მყოფ პრივატიზების და ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე და განმარტავს, რომ მათი ნამდვილობა არც ადმინისტრაციული წარმოების და სასამართლოში საქმის განხილვის არც ერთი ინსტანციის ეტაპზე სადავო არ გამხდარა. ყურადღალებად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ სარდაფის სართულებრივ გეგმაზე არ ფიქსირდება იდენტური კვადრატულობის სხვა ფართი, რაც მისივე მსჯელობით კიდევ ერთხელ გამორიცხავს სასამართლოს მსჯელობის მართებულობას, მ.

ა-ეის მიერ სარდაფის ადგილმდებარეობის დაუდასტურებლობის ნაწილში. მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ადგილი აქვს მის მიერ უკვე განკარგული და მ. ა-ეის კუთვნილი სარდაფის ხელყოფის/საკუთრების უფლების ჩამორთმევის მცდელობას. მიუთითებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის 2018 წლის 27 ივნისის №5 კრების ოქმზე და თანდართულ ნახაზზე, რომელიც მისივე მსჯელობით ცალსახად ადასტურებს 80 კვ.მ სადავო უძრავი ქონების მ. ა-ეის საკუთრებად რეგისტრაციის ფაქტს. მიიჩნევს, რომ სარდაფის ადგილმდებარეობა, ასევე, შეესაბამება იმ ფართს, რომლის დასაზუსტებლადაც იქნა წარდგენილი განცხადება. განმარტავს, რომ წარდგენილ ნახაზზე სწორედ ის სარდაფია ასახული, რომელიც მ. ა-ეის საკუთრებაა და დღემდე იმყოფება მის ფაქტობრივ მფლობელობაში.

საკასაციო საჩივრის ავტორი აპელირებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ ნაწილზე, კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე და განმარტავს, რომ ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართვა, ხოლო მეორე მხრივ აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე, ასევე ქალაქ თბილისის მერიასთან გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების დარეგისტრირება თბილისის თვითმმართველის სახელზე ხელყოფს მხარის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს და ართმევს საკუთრების უფლებას. ამდენად, ითხოვს დაკმაყოფილდეს საკასაციო საჩივარი, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინება და სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 24 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ა-ეის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, მ. ა-ეის საკასაციო საჩივარი, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინებაზე, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა გან-

მარტების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ 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 საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენებისა და განმარტების კუთხით წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რამაც შექმნა საკასაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა.

განსახილველ შემთხვევაში შესაფასებელ საკითხს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ...ის ქ/მ-ში მდებარე შენობაში სარდაფ სართულზე არსებულის 76 კვ.მ (თავშესაფარი) არასაცხოვრებელი ფართის რეესტრში გატარება და სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა; ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება, მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანება (...ის ქ.№3-ში მდებარე სარდაფის (ს/კ; ...) ნაწილში), რომლითაც ქალაქ თბილისის თვითმმარ-

თველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა მითითებული უძრავი ქონება, როგორც დამატებითი ქონება და სამინისტროს დაევალა შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის 2009 წლის 02 მარტს დადებული ხელშეკრულება მითითებული არასაცხოვრებელი ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ფართის თბილისის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილება უძრავი ქონების ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება მ. ა-ვის განცხადებაზე (უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია) სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ასევე მსჯელობის საგანია თანმდევი მოთხოვნა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ. ა-ვის მიერ, 2018 წლის 31 აგვისტოს წარდგენილი №... განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ვინაიდან, განსახილველი დავისათვის მნიშვნელობის მქონეა შეფასდეს მოსარჩელისათვის (კასატორი) ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის (შეწყვეტის) კანონიერება, საკასაციო სასამართლო დეტალურად მიუთითებს სადავო აქტების გამოცემაზე არსებულ და შესაბამისად საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს ქრონოლოგიურად:

დადგენილია, რომ 1992 წლის 29 მაისს, ადგილობრივი სამმართველოს ორგანოს 75 საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელს – ლ. მ-ისა და ვ. გ-ის შორის დაიდო პრივატიზების ხელშეკრულება, რომლითაც ვ. გ-ის საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი სამმართველოს ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე თბილისში, ..., ბინა 15-ში. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) არის 1-ოთახიანი, 21 კვ.მ, საერთო ფართით – 80, საცხოვრებელი ფართით. სარდაფი-80. დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ 1997 წლის 26 ნოემბერს, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ. ა-ემ შეიძინა ვ. გ-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე მთელი საცხოვრებელი სახლის 21/794 ნაწილი.

2006 წლის 18 აგვისტოს, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ. ა-ემ შეი-

ძინა ვ. გ-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფი 80 კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე ს/კ ... უძრავი ქონება – სარდაფი 80 კვ.მ 2006 წლის 25 აგვისტოდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ა-ეის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1306.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი – 11, შენობა-ნაგებობები: №1-დან №6-ის ჩათვლით.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ, 2007 წლის 26 დეკემბერს №2-22/3274 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის სარდაფ-სართულზე არსებულ 76 კვ.მ. (თავშესაფარი) არასაცხოვრებელ ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შენობის სარდაფ-სართულის გეგმის დაშტრიხული და სათანადოდ დამონმებული ასლის მიხედვით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №..., სარდაფი 76.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 576.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი – 8.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 დეკემბრის №23/01-48493 წერილით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ეცნობა, რომ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. სარდაფზე (თავშესაფარი) ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება აღრიცხული არ იყო.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №11/132 ბრძანებით, ქალაქ თბილისის თვითმმართველ ერთეულს, დამატებითი ქონების სახით, სხვა უძრავ ქონებებთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა დანართი №1-ში მითითებული №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 02 მარტს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა („გამყიდველი“) და ქალაქ თბილისის („მყიდველი“) შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის მერიას დამატებითი ქონების სახით საკუთრებაში გადაეცა ქ.

თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ფართი ს/კ ...

2009 წლის 02 მარტს, ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფზე (ს/კ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილებით, განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ ... სარდაფი 76.00 კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 576.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი – 8.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 31 აგვისტოს მ. ა-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნულ განცხადებას თან დაურთო შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულბრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართობის მონიშვნით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეთხოვა სარეგისტრაციო ფართობის მდებარეობის დაზუსტება. 2018 წლის 11 სექტემბერს, მ. ა-ეის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მიუთითა, რომ მ. ა-ეის მიერ მონიშნული ფართი წარმოადგენდა მის საკუთრებას და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებას, შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართის მდებარეობა არ მოითხოვდა დაზუსტებას და მათ მიერ სრულად იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. სააგენტოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის №... წერილით კი წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მ. ა-ეის საკუთრებაში არსებული მონიშნული ფართის მდებარეობა იდენტიურია ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე საკადასტრო ერთეულზე ... რეგისტრირებული ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული (თავშესაფარის) სარდაფის, ფართით: 76.00 კვ.მ-ის მდებარეობისა.

2018 წლის 24 ოქტომბერს მ. ა-ის წარმომადგენლებმა №582374/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით №582374/17 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის 2018 წლის 27 ივნისის №5 კრების ოქმით, ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თანხმობით, მ. ა-ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ო...ს“ მიერ აზომვით ნახაზზე ასახული 25,26 კვ.მ. ფართობის ნახევარსარდაფი. ამავე ოქმში, შენიშვნის სახით აღნიშნულია, რომ 25,26 კვ.მ. ნახევარსარდაფი არ შედის 80 კვ.მ. სარდაფის ფართში, რაც ასახულია საკადასტრო გეგმაზე და არქივიდან ამოღებულ სახლის გეგმაზე.

ფაქტობრივი გარემოებების შეჯამებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მ. ა-ის საკუთრებაში არსებული/მონიშნული ფართის საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა დაფიქსირდა ... საკადასტრო ერთეულზე მდებარე 76.00 კვ.მ (თავშესაფარი) სარდაფის ფართთან. ვინაიდან, მ. ა-ემ მოითხოვა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია, მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან დაინტერესებულ პირს ეთხოვა სარეგისტრაციო ფართობის მდებარეობის დაზუსტება. რეესტრის 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი გახდა. რაც შეეხება წინარე ფაქტობრივ გარემოებებს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტითა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ჯერ სახელმწიფოს საკუთრებად, შემდგომ კი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველის საკუთრებად.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოე-

ბის დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძირითადი იურიდიული საფუძველია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; კერძოდ, უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი საბუთი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ნივთის საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის როლი და მნიშვნელობა საკუთრების უფლების წარმოშობისა და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების კუთხით ძალიან დიდია. „საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვა სტაბილურობასთან ერთად სათანადო სიმარტივით უნდა გამოირჩეოდეს. ამიტომ მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებით სარგებლობასა და განკარგვაზე ზედმეტი ბარიერების შემოღებისგან.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს კანონიერებისა და ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევი-

სა და შეფასების პრინციპების დაცვით, მხოლოდ ასე შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს საკუთრების უფლების დაცვა. მით უფრო, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთხელ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლებით ეფექტური სარგებლობის გარანტიების შექმნა, სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). სწორედ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზებისთვის შექმნილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც ქმნის როგორც საკუთრების უფლების მოპოვების, ასევე მისით სარგებლობისა და განკარგვის საკანონმდებლო და ფაქტობრივ შესაძლებლობას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მ. ა-ემ 2018 წლის 31 აგვისტოს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია შიდა აზომვითი ნახაზის და სარეგისტრაციო ფართობის მონიშვნით წარდგენილი სართულბრივი გეგმის საფუძველზე, ხოლო სააგენტოს 2018 წლის 06 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაევალა სარეგისტრაციო ფართობის მდებარეობის დაზუსტება, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მის მიერ მონიშნული ფართის მდებარეობა იყო იდენტური ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე საკადასტრო ერთეულზე ... რეგისტრირებული ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული (თავშესაფარის) სარდაფის, ფართით 76.00 კვ.მ-ის მდებარეობისა. საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის (სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი რედაქციით) თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი ადგენს, რომ

მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის აუცილებელია მარეგისტრირებელმა ორგანომ ზუსტად მოახდინოს იმ ქონების იდენტიფიცირება, რომლის რეგისტრაციასაც ახორციელებს. მხოლოდ ასე არის შესაძლებელი ორივე მხარის ინტერესთა დაცვა, საკუთრების უფლების ხელყოფის აღმოფხვრა და ზედდების გამოორიციხვა. განსახილველ შემთხვევაში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა მ. ა-ეის საკუთრებაში არსებული მონიშნული ფართის მდებარეობის იდენტიფიკაცია №... საკადასტრო ერთეულზე რეგისტრირებული ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული (თავშესაფარის) სარდაფის, ფართით 76.00 კვ.მ-ის მდებარეობასთან. აღნიშნული არგუმენტი იქნა ასევე მითითებული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებაში. ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე მ. ა-ეის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის არარსებობა ან მისი უკანონობა. საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულება „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ (მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (Plechanow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09). საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება, II-2). განსახილველ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ შეუფასებია საქმეში არსებული დოკუმენტაცია ერთობ-

ლიობაში წარმოადგენდა თუ არა ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის და შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საკმარის მტკიცებულებებს; საქმის განმხილველ სასამართლოებს ასევე ყურადღება არ გაუმახვილებიათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის 2018 წლის 27 ივნისის №5 კრების ოქმზე და თანდართულ ნახაზზე. რაც შეეხება კასატორის იმ მსჯელობას, რომ სარდაფის ადგილმდებარეობა შეესაბამება სწორედ იმ ფართს, რომლის დაზუსტების მიზნითაც შიდა აზომვით ნახაზთან და სართულებრივი გეგმასთან ერთად სარეგისტრაციო ფართობის მონიშვნით იქნა წარდგენილი განცხადება, აღნიშნულის საწინააღმდეგო არგუმენტი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლებს აღნიშნულის საწინააღმდეგო არგუმენტი არ წარმოუდგენია უზენაეს სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვის ეტაპზეც.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა მოპოვების შესაძლებლობა, ხოლო მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს გასაჩივრებული აქტების გამოცემაზე არსებულ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 1992 წლის 29 მაისს, ადგილობრივი სამმართველოს ორგანოს წარმომადგენელსა და ვ. გ-ის შორის, დაიდო პრივატიზების ხელშეკრულება და ვ. გ-ის საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი სამმართველოს ორგანოს კუთ-

ვნილი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე თბილისში, ..., ბინა 15-ში, საერთო ფართით – 80, საცხოვრებელი ფართით, სარდაფი – 80. დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ 1997 წლის 26 ნოემბერს, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ...ის ქ. №3-ში მდებარე მთელი საცხოვრებელი სახლის 21/794 ნაწილზე. 2006 წლის 18 აგვისტოს, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის ასევე გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და მ. ა-ემ შეიძინა ვ. გ-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე სარდაფი – 80 კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონება – სარდაფი 80 კვ.მ, 2006 წლის 25 აგვისტოდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ა-ის სახელზე (ს/კ ...). ქვედა ინსტანციის სასამართლოებისა და ადმინისტრაციული ორგანოების ძირითადი მსჯელობით ქ. თბილისის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა თავშესაფრად გამოყენებული ფართი. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილი იყო პრივატიზების ხელშეკრულება გაეფორმებინა საბინაო ფონდში ჩარიცხულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ხოლო სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „საბინაო კოდექსის“ მე-4 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლების არასაცხოვრებელი სადგომები, საბინაო ფონდში არ შედიოდა. მხარის მითითება, რომ აზომვით ნახაზზე სწორედ მის მფლობელობაში არსებული ქონება არის ასახული, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ ვერ იქნა გაზიარებული მხოლოდ იმ არგუმენტზე მითითებით, რომ საცხოვრებელი სახლების არასაცხოვრებელი სადგომები, საბინაო ფონდში არ შედიოდა, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო სარდაფის თავშესაფრად არსებობის ან ასეთად გამოყენების ფაქტი.

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რომლითაც ერთი მხრივ სახელმწიფომ პრივატიზების წესით სარდაფზე საკუთრების უფლება გადასცა ვ. გ-ის, ხოლო მეორე მხრივ ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის სარდაფზე შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადავო არ გამხდარა, დღეის მდგომარეობითაც წარმოადგენს ძალაში მყოფ აქტებს და აღნიშნული აქტების ძალაში ყოფნის პირობებში, საკასაციო პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მხოლოდ იმ განმარტებას, რომ სახელმწიფოს უფლებამოსილება არ გააჩნდა მოეხდინა ე.წ თავშესაფრის პრივატიზების წესით გადაცემა ფიზიკურ პირზე. გასათვალისწინებელია ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ სარდაფის სართულებრივ გეგმაზე არ ფიქსირდება იმავე კვადრატულობის სხვა ფართი, რაც ასევე გამორიცხავს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების იმ მსჯელო-

ბის მართებულობას, რომ მ. ა-ეის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული სარდაფის ადგილმდებარეობა. როგორც საქმის მასალებით დგინდება ვერც წარმოების ეტაპზე და ასევე საქმის სასამართლო ინსტანციებში განხილვის ეტაპზე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ვერ იქნა მტკიცებულებით გამყარებული არასწორი ადგილმდებარეობის არსებობის პირობებში თუ რომელი სარდაფი წარმოადგენდა მ. ა-ეის სახელზე დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებულ სარდაფს ან/და პრივატიზაციის წესით თუ რომელი სარდაფი იქნა სახელმწიფოს მიერ განკარგული ვ. გ-იზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა ამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან, ვერ იქნა დაძლეული მათზე კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი. გასათვალისწინებელია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ მტკიცებით ფორმაში მითითებული ის გარემოებაც, რომ დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის სახელზე ნამდვილად არის რეგისტრირებული 80 კვ.მ. სარდაფი (ს/კ: №...). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კანონმდებელმა განმარტა, რომ თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა) ძირითადი (განუს-

ხვისებელი) ქონება არის თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ) დამატებითი ქონება არის თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იქმნება „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემით; ხოლო თავის მხრივ, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელიც სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, ან რომელიც თვითმმართველი ერთეულის მიერ შექმნილი ან შექმნილია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მმართველობითი საქმიანობის მიზანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვის უზრუნველყოფა. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს მხოლოდ კონკრეტულ საკითხზე აქტის გამოცემის ვალდებულებით. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ 2007 წლის 26 დეკემბერს №2-22/3274 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის სარდაფ-სართულზე არსებულ 76 კვ.მ. (თავშესაფარი) არასაცხოვრებელ ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შენობის სარდაფ-სართულის გეგმის დაშტრიხული და სათანადოდ დამონმებული ასლის მიხედვით. მნიშვნელოვანია ყურადღების გამახვილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 დეკემბრის №23/01-48493 წერილზე, რომლითაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ეცნობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. სარდაფზე (თავშესაფარი) ფიზიკურ

ან იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება აღრიცხული არ იყო, ეს იმ ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, როდესაც 2006 წლის 25 აგვისტოდან ... საკადასტრო კოდით არსებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით (დაუზუსტებელი ფორმით) უკვე აღრიცხული იყო მ. ა-ეის სახელზე.

ცალსახაა, რომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის, ხოლო შემდგომ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი გახდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 აქტი. რაც შეეხება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანებას, აღნიშნულით სამინისტროს დაევალა შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოცემულ შემთხვევაში, რეგისტრაციის შესახებ გადამწყვეტილებების ბათილად ცნობასთან ერთად, კასატორის (მოსარჩელის) ინტერესს წარმოადგენს იმ საფუძვლების გაბათილება, რომლებმაც შესაბამისი რეგისტრაციების განხორციელების წინაპირობა შექმნეს. დადგინდა, რომ მიმართვის საფუძველზე, 2009 წლის 02 მარტს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა („გამყიდველი“) და ქალაქ თბილისის („მყიდველი“) შორის დაიდო ხელშეკრულება, სადაც მითითებულია, რომ ქ. თბილისის მერიას დამატებითი ქონების სახით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი და მასზე ნილობრივად დამაგრებული მიწის ფართი ს/კ .... საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე ან მის გარეშე. ამასთანავე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზე დაიდო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, გამოიწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობასაც. „...ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილად გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი..“ (სუსგ №ბს-600-589 (4კ-12)). მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საკასაციო პალატა უკანონოდ მიიჩნევს სადავო ხელშეკრულების დადების საფუძველებს, შესაბამისად წარმოიშვა 2009 წლის 02 მარტს, საქართველოს

ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა („გამყიდველი“) და ქალაქ თბილისს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ქალაქ თბილისის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველიც. თავის მხრივ, მითითებული ხელშეკრულების უკანონოდ ცნობა წარმოადგენს ხელშეკრულების საფუძველზე, 2009 წლის 02 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ამავე ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო წარმოადგენს მასთან რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობისა და დაცვის გარანტს. მესაკუთრედ რეგისტრირებულ სუბიექტს უნდა გააჩნდეს იმის ნდობა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ დაუშვებს მისი უფლებების ხელყოფას სხვა პირთა სასარგებლოდ.

მართალია, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებად კონკრეტული ქონების დარეგისტრირების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, მაგრამ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა იყოს მიმართული სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკის განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 აქტის წარდგენამდე სადავო ქონების მიმართ სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სათანადოდ არ იქნა შესწავლილი. საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ დაუდგენიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ არ ყოფილა გამოკვლეული, თუ რის საფუძველზე უნდა მიჩნეულიყო სადავო უძრავი ქონება სახელმწიფოს საკუთრებად და ხომ არ წარმოადგენდა იგი კერძო პირის საკუთრებას, ვინაიდან კერძო პირის საკუთრება უძრავ ქონებაზე გამორიცხავს სახელმწიფო რეგისტრაციის განხორციელებას, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს, სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა სრულყოფილი ინფორმაცია უძრავ ქონებასთან

დაკავშირებით. ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის 2006 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში მ. ა-ის სახელზე 2006 წლის 25 აგვისტოს განხორციელებული საკუთრების რეგისტრაციის არსებობის პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 27 დეკემბრის №23/01-48493 წერილში მითითებული ის ინფორმაცია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. სარდაფზე (თავშესაფარი) ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება აღრიცხული არ არის, წარმოადგენდა მცდარ ინფორმაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის ანალიზის საფუძველზე საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უფლებამოსილი ორგანოს გადანყვეტილება მართალია წარმოადგენს რეგისტრაციის დაწყების საფუძველს, თუმცა არა რეგისტრაციის უპირობო და გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე გადანყვეტილების მიღების საფუძველს. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ როგორც სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ, ასევე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და შემდგომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად და შემდგომ ქ. თბილისის თვითმმართველის საკუთრებად რეგისტრაციისას სათანადოდ არ შეისწავლა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ მ. ა-ის სახელზე 2006 წლის 25 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება და რეგისტრაციის საფუძველი, კერძოდ, ვ. გ-ისა და მ. ა-ეს შორის 2006 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო არ გამხდარა და დღეის მდგომარეობითაც წარმოადგენს ძალაში მყოფ დოკუმენტებს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობა და მისი ეფექტური დაცვა მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებასთან, მართლმსაჯულების ეფექტურად განხორციელებასთან. ნიშანდობლივია, რომ მართლმსაჯულების არსი ყველა შემთხვევაში კანონიერ და სამართლიან გადანყვეტილებებში ვლინდება. ცხადია, სიმართლის დადგენა არც ერთადერთი, და არც ნებისმიერი შესაძლო გზით დაცვადი ინტერესია, თუმცა მართლმსაჯულების მიზნის მისაღწევად, „...პროცესი უნდა ავლენდეს სიმართლის დადგენის მაქსიმალურ ძალისხმევას. ჭეშმარიტება აშკარად უნდა ვეძებოთ, როცა „სიმართლის პოვნა“ ან „სიმართლისა და სამართლიანობის“ მიღწევა არის პროცესის გაცხადებული მიზნები“ (იხ. Thomas Weigend, Should We Search for the Truth, and Who Should Do It,

North Carolina Journal of International Law and Commercial Regulation, 2011, p.390).

სასარჩელო მოთხოვნაზე – ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი, მეორე და მესამე ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვეთილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 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 საპ-

როცესო კოდექსის 32-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილია, რომ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით დასაბუთებულია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონსაწინააღმდეგოა და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. ამასთან, ნებისმიერი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება მის ფორმალურ და მატერიალურ კანონიერებას უკავშირდება, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა ზემოაღნიშნულ სამართლებრივი შედეგის წინაპირობაა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და მ. ა-ეის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.3 მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტიში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მ. ა-ეის სასარგებლოდ (თანაბარწილად) უნდა დაეკისროთ მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – ჯამში 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე 411-ე მუხლებით და

## გ ა ლ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. ა-ვის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ა-ვის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №2-22/3274 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 იანვრის №1-1/132 ბრძანება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით გადაცემის შესახებ, ქ. თბილისი, ...ის ქ.№3-ში მდებარე სარდაფის (ს/კ: №...) ნაწილში;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის შორის 2009 წლის 02 მარტს დადებული ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №3-ში მდებარე 76 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ფართის თბილისის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;
7. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;
8. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 მარტის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;
9. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
10. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
11. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ. ა-ვის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს წარდგენილი №... განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
12. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის

სარეგისტრაციო სამსახურს და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მ. ა-ეის სასარგებლოდ (თანაბარნილად) დაეკისროთ მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – ჯამში 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება.

13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)