

უქრავი 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

2024, №9

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

2024, №9

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

2024, №9

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

2024, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; www.supremecourt.ge

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

საქიჯელი

1. სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია

სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრების ობიექტთან იდენტიურობის დადგენა	4
სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით აქტის კანონიერება	28
მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის თაობაზე აქტის კანონიერება	52

2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	74
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი	89
კომპანიის სახელზე განხორციელებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება	116
უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების კანონიერება	141

1. სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია

სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის
მოსარჩელის საკუთრების ობიექტთან იდენტურობის
დადგენა

ბანკინება
საქართველოს სახელით

№ბს-66(კ-19)

26 იანვარი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
ბ. სტურუა

დავის საგანი: უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის კანონიერება

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. შ-ამ 26.10.2015წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასა-
მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონე-
ბის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ სა-
ხელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 19.09.2012წ. №5/74 და
04.10.2012წ. №... წერილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტოს 03.10.2012წ. №... და 09.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებების ბა-
თილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 27.03.2001წ. ნასყიდობის ხელშეკრულე-
ბის საფუძველზე ლ. ა-ეისაგან შეიძინა ქ. თბილისში, სოფ. ...ში, ...თან
მდებარე 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეეს-
ტრში, გაიცა საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა და საკადასტრო
რუკა. სადავო მიწის ნაკვეთს წლების განმავლობაში იყენებდა ბიზნეს
საქმიანობისათვის. კომერციული ობიექტის აშენების მიზნით 2005წ. მი-
სი დაკვეთით შპს „გ...მა“ მოამზადა მიწის ნაკვეთის გეგმა. გარკვეული
მიზეზების გამო შენობის აშენება ვერ შეძლო. 10.09.2015წ. განცხადე-
ბით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სოფ. ...ში, ...თან მდებარე
უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.
საჯარო რეესტრის 14.09.2015წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო
წარმოებაზე ეთქვა უარი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების სა-

განზე რეგისტრირებული სხვა უფლების გამო. საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით ცნობილი გახდა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 11.09.2012წ. წერილით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სოფ. ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის 03.10.2012წ. გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ქმედებით დაირღვა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. სადავო უძრავი ნივთის მოსარჩელის საკუთრებაში არსებობაზე მიუთითებს 27.10.2005წ. საკადასტრო რუკა, 27.03.2001წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, სააღრიცხვო ბარათები, 05.07.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, შპს „გ...ის“ მიერ შედგენილი საკადასტრო გეგმა, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და სხვ.. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო საჯარო რეესტრში წერილების წარდგენამდე გამოეკვლია სადავო უძრავი ნივთის კერძო პირის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, საჯარო რეესტრს უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია, დაედგინა ხარვეზი და გადაფარვის გამო მოეთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი.

დავის საქალაქო სასამართლოში განხილვისას, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ს. ჩ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.08.2017წ. გადაწყვეტილებით ლ. შ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის სახელმწიფოს სახელზე უფლებრივად თავისუფალი მიწის ნაკვეთის, რომელიც არ იმყოფება კერძო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, დარეგისტრირებაზე უფლებამოსილი ორგანო. რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. განსახილველ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო 600 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე, ხოლო წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 500 კვ. მ.-ს, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.09.2012წ. №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადე-

ბელს დაევალა ურთიერთშესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 19.09.2012წ. №5/74 წერილით მოითხოვა სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია და შესაბამისი ამონაწერის გაცემა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 04.10.2012წ. №... წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში შესაბამისი ცვლილების განხორციელება, კერძოდ, ქ. თბილისში, სოფ. ...ში არსებული 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით განმცხადებლის აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლების არ არსებობის გამო მიიღო ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, ნაკვეთი ...ში (საკადასტრო კოდით ...) მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციასა და უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ 03.10.2012წ. და 09.10.2012წ. გადაწყვეტილებები. ამ გადაწყვეტილებების შესაბამისად, უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო. ლ. შ-ას საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, სოფ. ...ში, ...თან მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით. აღნიშნული გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვ.) რეგისტრირებული არ არის, შესაბამისად, არსებული მასალების გათვალისწინებით, ამ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დაუდგენელია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.2017წ. №77867 წერილით დგინდება, რომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული საკადასტრო რუკის (№...) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში გადატანა და ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ გან-

ხორციელდება, რადგან აღნიშნულ დოკუმენტს არ გააჩნია ზუსტი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი საკადასტრო მონაცემები. საქმეში არ არის წარმოდგენილი კონკრეტული დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, კერძოდ, მესამე პირთა ზეპირსიტყვიერი განმარტებები, მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები და საკადასტრო გეგმები, რომელიც რიგ შემთხვევაში მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ან/და მათი მესაკუთრეების აღნიშვნით დამკვეთის მითითებით არის შესრულებული, არ ადასტურებს ... საკადასტრო ერთეულისა და ლ. შ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას. ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, მისი ზუსტი კოორდინატებისა და ადგილმდებარეობის განსაზღვრის გარეშე არ დგინდება ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც სახელმწიფოს სახელზე აღირიცხა, წარმოადგენდა ლ. შ-ას საკუთრების ობიექტს. სახელმწიფოს საკუთრებად ქონების რეგისტრაციამდე სადავო ქონება არავის საკუთრებას არ წარმოადგენდა და ეს იყო დაურეგისტრირებელი სახელმწიფო ქონება, შესაბამისად, სახელმწიფო უფლებამოსილი იყო სადავო ფართი აღერიცხა თავის სახელზე საკუთრების უფლებით. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების აღრიცხვა განხორციელდა კანონით დადგენილი წესის გათვალისწინებით, ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.08.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ლ. შ-ას მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.11.2018წ. განჩინებით ლ. შ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.08.2017წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 19.09.2012წ. №5/74 წერილით მოითხოვა სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია და შესაბამისი ამონაწერის გაცემა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 03.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა, სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 04.10.2012წ. №... წერილით მოითხოვა ... საკა-

დასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში შესაბამისი ცვლილების განხორციელება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 04.10.2012წ. №... ნერილის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით 09.10.2012წ. გაიცა შესაბამისი ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფოს სახელზე მოითხოვოს იმ თავისუფალი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, რომელიც არ არის კერძო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციაზე დაუკვე რეგისტრირებულ უფლებაზე ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველების არ არსებობის გამო 03.10.2012წ. და 09.10.2012წ. მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. ამ გადაწყვეტილებების შესაბამისად, უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო. სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, თუმცა საქმეში არ არის წარმოდგენილი კონკრეტული მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტურობა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე საქმეში დაცულ, როგორც შპს „კ...ს“ სახელზე გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერის და საკადასტრო რუკის, ასევე ლ. შ-ას სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის, საკადასტრო რუკის და საკადასტრო გეგმის მიხედვით, ... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწებია: გზა, ..., გ. მ-ი და სააპელაციო საჩივრის განხილვისას მოპასუხის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო სასამართლოს დავალებით წარდგენილი იქნა სადავო მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ამსახველი სიტუაციური ნახაზი, საქმეში დაცულია ასევე თავად მოსარჩელის/აპელანტის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძველების ამსახველი ნახაზი. აღნიშნული მტკიცებულებების შედარებისა და გამოკვლევის შედეგად ირკვევა, რომ შპს „კ...სა“ და ლ. შ-ას სახელზე გაცემულ მიწის საკადასტრო რუკასა და საკადასტრო გეგმაზე დატანილი მოსაზღვრე მიწები და ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით ...) მოსაზღვრე სუბიექტ-

ტები არაიდენტურია, კერძოდ, სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული სადავო ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) მოსაზღვრეა ...ი და ... და ... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთები. ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ს. მ-ი, თანამესაკუთრეები – მ. ს-ი და მ. მ-ი, ნაცვლად შპს „კ...სა“ და ლ. შ-ას სახელზე გაცემულ მიწის საკადასტრო რუკაზე დატანილი გ. მ-ისა. რაც შეეხება შპს „კ...სა“ და ლ. შ-ას სახელზე გაცემულ მიწის საკადასტრო რუკაზე მოსაზღვრედ მითითებულ გზას, იგი საკადასტრო კოდის მქონე ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ არ მდებარეობს და მის ნაცვლად მითითებულია საკადასტრო კოდის მქონე ... მიწის ნაკვეთი. ამგვარად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევით არ დასტურდება ... საკადასტრო ერთეულისა და ლ. შ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, მისი ზუსტი კოორდინატებისა და ადგილმდებარეობის განსაზღვრის გარეშე, არ დგინდება ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც სახელმწიფომ აღრიცხა თავის სახელზე, წარმოადგენდა ლ. შ-ას საკუთრების ობიექტს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის სზაკ-ის მოთხოვნებთან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.11.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ლ. შ-ას მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ შპს „კ...მ“ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში წარადგინა აზომვითი ნახაზი. შემდეგში ამ მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრმა განახორციელა აზომვითი ნახაზის გარეშე. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა რ. მ-იისა და ს. მ-ის ნოტარიულად დამოწმებული ახსნა-განმარტებები, სადაც მითითებულია, რომ მათი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე იყო ლ. შ-ა. სათანადო შეფასება არ მიეცა 25.05.1999წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც რ. მ-იმ ა. თ. ჯ-ეს მიყიდა მიწის ნაკვეთი და იმ დროისათვის ამ ნაკვეთის სამივე მხარეს იყო გზა და მხოლოდ ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა კ-ის მიწის ნაკვეთი. შპს „გ...ს“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის გეგმით ლ. შ-ას მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ. ჯ-ე, რომელმაც მ-ისაგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი. შპს „კ...ს“ და კასატორის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკებზე გ. მ-ის სახელი მითითებულია შეცდომით, კერძოდ, ს. მ-ის ნაცვლად მითითებულია ამ უკანასკნელის მეორე სახელი – გ.. სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო მსგავსი საქმე-

ებზე უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა. სარეგისტრაციო სამსახური მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციამდე ვალდებული იყო დაედგინა ამ მიწის სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, წინა მესაკუთრეების სახელზე არსებული საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები, სააღრიცხვო ბარათი, საჯარო რეესტრის ამონაწერი და სხვა მტკიცებულებები, რომლებითაც უტყუარად დასტურდება მისი მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 23.09.2019წ. განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-66(კ-19) კასატორის (მოსარჩელის) გარდაცვალების გამო, ლ. შ-ას უფლებამონაცვლის დადგენამდე შეჩერდა საქმის წარმოება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 18.10.2021წ. განჩინებით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.11.2018წ. განჩინების გაუქმების თაობაზე ლ. შ-ას მიერ წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება და კასატორის – ლ. შ-ას უფლებამონაცვლებად საქმეში ჩაერთო ი. შ-ა და ივ. შ-ა.

ს. ჩ-იმა საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა საკასაციო შესაგებელი და აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება კასატორის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კონკრეტულ უძრავ ნივთზე. თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სადავო უძრავ ქონებაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა, ამრიგად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების რეგისტრაციას კასატორის საკუთრების უფლების გაუქმება არ მოჰყოლია. მესამე პირმა მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 23.07.2013წ. განჩინებაზე (საქმე №ბს-52-47(კ-13)) და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება სზაკ-ის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპები. მესამე პირი კეთილსინდისიერი შემძენია, მას კანონიერი ნდობა გააჩნდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების შედეგად მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვის შემდეგ, ეს უძრავი ქონება გასხვისდა მესამე პირზე, რომელმაც შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე განახორციელა მშენებლობა. საქმეში არ არის წარმოდგენილი კასატორის მიერ მოთხოვნილი მიწის

ნაკვეთისა და მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სარეგისტრაციო მოწმობაზე დართული საკადასტრო გეგმაზე ასახული მოსაზღვრეები არ შეესაბამება მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებს, კერძოდ, ს. ჩ-ის ნაკვეთს გზა არ ესაზღვრება იმ მხარეს, სადაც ლ. შ-ას ნაკვეთს გზა უნდა ესაზღვრებოდეს, ასევე ნაკვეთის ერთ-ერთ მოსაზღვრე მხარეს გ. მ-ის საკუთრების უფლება არ ყოფილა რეგისტრირებული. კასატორი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას ადასტურებს 23.03.2001წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით, თუმცა უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სსკ-ის 377.1 მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულება ხორციელდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების გზით, რაც გულისხმობს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შეფასებასაც. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის მიერ სრულად უგულებელყოფილია მოსარჩელის სახელზე განხორციელებული ძალაში მყოფი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, არასრულყოფილად არის შეფასებული საქმეში დაცული მტკიცებულებები. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალებში დაცული 02.07.1999წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 05.10.1995წ. №630 დადგენილების საფუძველზე, შპს „კ...ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო სოფ. ...ში, ...თან მდებარე 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი. 05.07.1999წ. ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შპს „კ...მ“ გაყიდა, ხოლო ლ. ა-ემ იყიდა შპს „კ...ს“ კუთვნილი 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ლ. ა-ეის საკუთრების უფლება 23.03.2001წ. დარეგისტრირდა. 27.03.2001წ. ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულებით ლ. შ-

ამ ლ. ა-ვისაგან შეიძინა სოფ. ...ში, ...თან მდებარე 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია ... აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ლ. შ-ას საკუთრების უფლება 30.03.2001წ. დარეგისტრირდა. 30.03.2001წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, ლ. შ-ა არის ...თან მდებარე 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. საამშომველო კომპანიის შპს „გ...ის“ მიერ 30.10.2005წ. მომზადდა ლ. შ-ას მფლობელობაში არსებული 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის გეგმა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 19.09.2012წ. №5/74 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 03.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებული წერილის საფუძველზე ქ. თბილისში, სოფ. ...ში (ნაკვეთი ...) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 04.10.2012წ. №... წერილით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფ. ...ში არსებული 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრაცია. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 09.10.2012წ. №... გადაწყვეტილებით სააგენტოს აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ...) ნაკვეთის ფუნქციად განისაზღვრა – არასასოფლო-სამეურნეო. მარეგისტრირებელი ორგანოს 09.11.2012წ. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ს. ჩ-ის საკუთრების უფლება. 10.09.2015წ. ლ. შ-ამ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ...ში, ...თან მდებარე 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული მონაცემებით). სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგინდა ზედდების არსებობა უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით ... რეგისტრირებულ მონაცემებთან. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 14.09.2015წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს სარეგისტრაციო წარმოებაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამოირიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ამდენად, საქმეში დაცული მასალებით დგინდება, რომ ლ. შ-ას საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების (დაზუსტებული მონაცემებით) რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენდა იმ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირე-

ბული უფლება, რომელზეც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს სა-
დავო 03.10.2012წ. გადანყვეტილებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება სახელ-
მწიფოს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ლ. შ-ას საკუთრების უფ-
ლების ობიექტთან იდენტურობის დაუდგენლობის შესახებ. იდენტუ-
რობის არარსებობა სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა მტკიცებუ-
ლებათა შეფასების გარეშე, ამასთანავე ლ. შ-ას და სახელმწიფოს სა-
კუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრეები არასრულყო-
ფილად იქნა შედარებული ერთმანეთთან. საკასაციო პალატა აღნიშ-
ნავს, რომ 02.07.1999წ. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის
მიერ შპს „კ...ს“ სახელზე გაცემული საკადასტრო რუკაზე (სარეგის-
ტრაციო №...) მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ..., გ. მ-ი,
... და გზა, 30.03.2001წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების
სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგ-
მაზე მითითებულია მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომა, მოსაზღვრე ნაკ-
ვეთებად მითითებულია: გზა, ..., გ. მ-ი და ანალოგიური მოსაზღვრე
მიწის ნაკვეთებია მითითებული 27.10.2005წ. ლ. შ-ას სახელზე მცხეთის
სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემულ საკადასტრო რუკაზე. შპს
„გ...ის“ მიერ 30.10.2005წ. მომზადებული გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკ-
ვეთს ესაზღვრება: მაგისტრალი (მაგისტრალიდან მიწის ნაკვეთი მდე-
ბარეობს 1 მეტრით მაღლა), გ. მ-ი, ფერდობი და თ. ჯ-ე. აღნიშნულ გეგ-
მაზე ასახულ მოსაზღვრეების ლ. შ-ას სახელზე 30.03.2001წ. საკუთრე-
ბის უფლების სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახულ მოსაზღვრე მიწის
ნაკვეთებთან ურთიერთშედარებით, მიწის ნაკვეთის იმ მხარეს, სადაც
მითითებული იყო „გზა“, მიეთითა – თ. ჯ-ე. სააპელაციო პალატამ მიუ-
თითა, რომ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს
ესაზღვრება ..., ... და ... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთები,
რაც შეუსაბამოა შპს „კ...ს“ და ლ. შ-ას სახელზე გაცემულ გეგმაზე
ასახული მოსაზღვრეებთან. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპე-
ლაციო სასამართლოს მსჯელობა არ ემყარება საქმეში დაცულ მტკი-
ცებულებებს. სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია ორი მოსაზღვრის –
...ისა და ...ს/ფერდობის ურთიერთშესაბამისობის თაობაზე, სააპელა-
ციო პალატამ იმსჯელა მხოლოდ დანარჩენი ორი მოსაზღვრე ნაკვეთის
შეუსაბამოაზე, რომელიც საქმეში დაცულ მტკიცებულებებთან არა-
რელევანტურია. ოთხი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთიდან მინიმუმ ორი მო-
საზღვრის შესაბამისობის მიუხედავად სააპელაციო პალატას მიწის ნაკ-
ვეთის იდენტურობის დადასტურების მიზნით დამატებითი გარემოე-
ბები არ გამოუკვლევია. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახელმწი-
ფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთი მო-

საზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრეა ს. მ-ი თანამესაკუთრეებთან ერთად, ხოლო შპს „კ...ს“ და შემდეგში მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება გ. მ-ის მიწის ნაკვეთი. კასატორი წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ ს. მ-ი და გ. მ-ი ერთი და იგივე პირია, მიწის ნაკვეთის გეგმაში მიეთითა მ-ის ის სახელი, როგორაც მოიხსენიებენ და არა სამოქალაქო აქტში რეგისტრირებული სახელი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულ გარემოებებზე მსჯელობის გარეშე მიიჩნია ს. მ-ი და გ. მ-ი სხვადასხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად, ასევე ინიციალის შეუსაბამობა არაიდენტიურობის დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად, პალატას არ დაუდგენია გ. მ-ის სრული სახელი და დამატებითი გარემოებები ამ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით. საქმეში დაცულია ს. მ-ის 28.03.2017წ. წერილობითი ახსნა-განმარტება, რომლის თანახმად, ს. მ-ის ...ის მიმდებარე ...სთან მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა 596 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც გაყიდა 2008-2009 წლებში, აღნიშნული ნაკვეთის დასავლეთით მდებარეობდა შპს „კ...ს“ საკუთრებაში არსებული 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ჯერ შეიძინა ლ. ა-ემ და შემდეგ – ლ. შ-ამ. მიუხედავად იმისა, რომ ხსენებულ ახსნა-განმარტებაში ს. მ-ი მიუთითებდა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ ლ. შ-ას ნაკვეთის მდებარეობაზე, სააპელაციო პალატას არ მოუწვევია აღნიშნული პირი მოწმის სახით იმ გარემოების დასადგენად, რომელიც სახელის ინიციალების შეუსაბამობას უკავშირდება. ამასთანავე, საქმეში დაცული მოსარჩელის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ს. მ-ის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში მითითებულია მესაკუთრის – ს. მ-ის დაბადების თარიღი (23.06.1968წ.), აგრეთვე მითითებულია ხსენებული ნაკვეთის თანამესაკუთრეები (ს-ი მ., დაბ. ...წ., მ-ი მ., დაბ. ...წ.), რაც იძლეოდა ლ. შ-ას ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

სააპელაციო პალატამ მეორე შეუსაბამობად მიიჩნია ის, რომ შპს „კ...ს“ და ლ. შ-ას სახელზე გაცემულ გეგმებზე მოსაზღვრედ მითითებულია „გზა“, ხოლო სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთს ამ მხარეს ესაზღვრება არა „გზა“, არამედ ... საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმეში დაცული მასალების მიხედვით ... საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი 25.05.1999წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რ. მ-ისაგან შეიძინა თ. ჯ-ემ 08.12.2016წ. წერილობითი ახსნა-განმარტებაში რ. მ-ი მიუთითებს, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ...ის მიმდებარედ ...სთან გადაეცა ... კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც 1999 წელს მიჰყიდა თ. ჯ-ეს, ამასთან, რ. მ-ი აღნიშნავს, რომ მის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა გზა, ამ გზის აღმოსავლეთით მდებარეობდა შპს „კ...ს“ საკუთრებაში არსებული 500 კვ. მ.

ნაკვეთი. სააპელაციო პალატამ შეფასების მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ ლ. შ-ას სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული ტექნიკური ნახაზებით იმ მხარეს, სადაც მითითებული იყო გზა, შემდეგში მიეთითა თ. ჯ-ე, კერძოდ, შპს „კ...ს“ და ლ. შ-ას სახელზე 1999 და 2001 წლებში შესრულებულ გეგმებზე მოსაზღვრედ მითითებულია „გზა“, თ. ჯ-ეის საკუთრების უფლება 2004წ. დარეგისტრირდა და 30.10.2005წ. ლ. შ-ას ნაკვეთის ნახაზზე ნაცვლად „გზისა“ მიეთითა თ. ჯ-ე. ამდენად, 2005წ. შპს „გ...ს“ მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე მოსაზღვრედ თ. ჯ-ეის მითითება შესაძლოა განპირობებული ყოფილიყო ინფრასტრუქტურის განვითარებით, „გზის“ ათვისებით. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გარემოებები საერთოდ არ შეუფასებია, შესაბამისად, იდენტიფიკაციის უარსაყოფად მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ ლ. შ-ას ნაკვეთის ერთ-ერთი მოსაზღვრე – „გზა“ არ შეესაბამება სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეს – ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთს, არ ადასტურებს გადანაცვლების კანონიერებას, ამასთანავე არ გამოკვლეულა მოსარჩელესა და სახელმწიფოზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პერიოდის ორთო-ფოტოები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), არ შეფასებულა ამჟამად სახელმწიფოს სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რ. მ-იის სახელზე საჯარო რეესტრში ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუსწავლია რ. მ-იის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების თანახმად წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითად საფუძველს და შეიცავდა მომიჯნავე ნაკვეთების შესახებ მონაცემებს. საკასაციო პალატა მიუთითებს აგრეთვე საქმის მასალებში დაცულ 25.05.1999წ. რ. მ-ისა და თ. ჯ-ეს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს – მიწის ნაკვეთს სამი მხრიდან (აღმოსავლეთით, დასავლეთით, სამხრეთით) ესაზღვრება გზა. შესაბამისად დასტურდება, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) და რ. მ-იის მიერ თ. ჯ-ეზე განკარგული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითება ერთ-ერთ მხარეს გზის არარსებობაზე, თავისთავად არ გამორიცხავდა იდენტიფიკაციას, ვინაიდან გზის ნაცვლად ამჟამად მოსაზღვრე ნაკვეთის ერთ-ერთ უფლებისწარმომქმნელ დოკუმენტში მოსაზღვრედ ასევე გზა არის მითითებული. ამდენად, ხსენებული დოკუმენტების შინაარსიდან გამომდინარე იდენტიფიკაციის

უარსაყოფად მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ ლ. შ-ას მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთი მოსაზღვრე – „გზა“ არ შეესაბამება სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეს – ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთს, არ ადასტურებს გადაწყვეტილების კანონიერებას.

სააპელაციო საჩივარში ლ. შ-ამ აღნიშნა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სადავო ადგილას, რაც დასტურდება 25.12.2008წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული საკადასტრო რუკით. სააპელაციო საჩივარში ასახული აღნიშნული პრეტენზიის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის ყურადღების მიღმა დარჩა და არ შეფასებულა 25.12.2008წ. საკადასტრო რუკა. აღნიშნულ რუკაზე ასახულია ..., ... და ... საკადასტრო კოდების მქონე უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემები. საქმეში დაცული მასალებით ... და ... საკადასტრო კოდების მქონე უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული იყო ს. მ-ისა და თ. ჯ-ის საკუთრება, ხოლო ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის შესახებ საქმეში ინფორმაცია არ არის წარმოადგენილი. საკასაციო პალატა მიუთითებს რუკის შედგენის დროს (25.12.2008წ.) მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ (დალადაკარგულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით) 4.2 მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთს საკადასტრო კოდი ენიჭებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციისა და მისი საკადასტრო მონაცემების რეგისტრაციის მიზნით. მსგავს დანაწესს ითვალისწინებს ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 9.1 მუხლი. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ გამოუკვლევიათ 25.12.2008წ. მდგომარეობით ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის მესაკუთრე და ამ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების მასალები. უდავოა, რომ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე 25.12.2008წ. საკადასტრო რუკის გაცემის დროისათვის არ იყო რეგისტრირებული, საკუთრების უფლება სახელმწიფოზე დარეგისტრირდა 03.10.2012წ., ამდენად, დასაბუთებული არ არის სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდება ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაუზუსტებელი მონაცემებით ლ. შ-აზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახური სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა გამოეკვლია, აღნიშნულის გადამონების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით პირს, რომლის უფ-

ლებაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ფაქტიურად ერთმევა საკუთრების უფლება, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ლ. შ-ას სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ლ. შ-ას სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის დროისათვის მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მცხეთის რაიონს, ამჟამად ის თბილისის ტერიტორიას განეკუთვნება. ტერიტორიის მცხეთის რაიონიდან თბილისისათვის გადაცემის შემდეგ სადავო ნაკვეთის მონაცემები გადაეცა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, შესაბამისად მოპასუხე სარეგისტრაციო სამსახურს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეიძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადამწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა. მართალია, დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების შესაძლებლობას, თუმცა ასევე მოქმედი კანონმდებლობა მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციის უფლებამოსილებას.

სააპელაციო სასამართლოს ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად უნდა გამოეკვლია საქმეში დაცული მტკიცებულებები, ასევე საჭიროების შემთხვევაში დაეკითხა მონმეები. აღსანიშნავია, რომ რ. მ-ი და ს. მ-ი წარმოადგენენ სადავო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების ყოფილ მესაკუთრეებს. მართალია, მხოლოდ მონმეთა ჩვენებები არ არის საკმარისი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის ან/და სხვა უძრავ ნივთთან იდენტიზაციის დასადასტურებლად, ვინაიდან სსკ-ის 102.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით, თუმცა მტკიცებულებათა (მხარეთა ახსნა-განმარტებები, წერილობითი მტკიცებულებები) უტყუარობის გამოსაკვლევად და სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლივი შეფასებით მონმეთა ჩვენება საქმის გარემოების დასადგენად შესაძლოა დამატებით საშუალებას წარმოადგენდეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვ-

ნული სააგენტოს მიერ რეესტრისადმი მიმართვა არ გულისხმობს საჯარო რეესტრის უპირობო ვალდებულებას გაატაროს რეგისტრაციაში სახელმწიფოს სახელზე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. მარეგისტრირებელ ორგანოს ასეთ შემთხვევაშიც, ისევე როგორც სხვა ნებისმიერი სარეგისტრაციო წარმოებისას, ეკისრება საქმის გარემოებათა გამოკვლევის ვალდებულება. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. განსახილველ შემთხვევაში ლ. შ.-ას დაზუსტებული მონაცემებით უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა სხვა უფლების რეგისტრაციის გამო. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციების განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის/მისი ნაწილის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხავის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის

საფუძველზე. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ლ. შ-ას ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე, არ გაუთვალისწინებიათ აგრეთვე განხორციელებულ რეგისტრაციათა ქრონოლოგია და საფუძვლები. სააპელაციო პალატამ სრულად უგულებელყო მარეგისტრირებული ორგანოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ნორმატიული ვალდებულებები წარმოების სათანადოდ ჩატარებისა და საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის საჭიროების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე გადაწყვიტა დავა, სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა ვლინდება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ – დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. საკასაციო პალატა არ არის შებოჭილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, თუმცა აღნიშნული უფლებამოსილს არ ხდის საკასაციო სასამართლოს თავადვე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო სასამართლოს პროცესუალური როლის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო. მტკიცებულებების გამოკვლევისა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე უფლებამოსილი სასამართლო სააპელაციო სასამართლოა. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ – ამ მტკიცებულებათა მიერ სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას.

განსახილველ შემთხვევაში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 19.09.2012წ. №5/74 წერილის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის (კასატორის) მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც სამართლის

სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამოწვევის არ ქმნის. ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ჰქონდა მსგავსი შინაარსის მიმართების მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენის ნორმატიულად განსაზღვრული უფლებამოსილება, არ ადასტურებს სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი მიმართებებისა და მათ საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების მართლზომიერებას. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემა იმთავითვე არ ნიშნავს ამ აქტის კანონიერებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერების შეფასებისას, აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების გარდა სხვა ასპექტების შეფასება უნდა მოხდეს, მათ შორის უნდა შემოწმდეს წარმოების ფორმალური წესების დაცვა, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი გამოკვლევის ვალდებულების შესრულება, დამდგარი შედეგის საკითხის მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებთან და ფაქტობრივ გარემოებებთან შესაბამისობა და სხვ.. წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადანაცვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. აღნიშნული ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადანაცვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა – გამოკვლევას. ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანაცვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანაცვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადანაცვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო შემოიფარგლა სადავო მიმართებების/ბრძანებების გამოცემის მიმართ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ფორმალურ უფლებამოსილებაზე მსჯელობით, სააგენტოს მიერ მიმართვის წარდგენის უფლების კონსტატაციით, რაც თავისთავად არც იყო სადავოდ გამხდარი. საქართველოს მთავრობის 17.09.2012წ. №391 დადგე-

ნილებით დამტკიცებული „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ 3.1 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტით (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას შეადგენდა კანონით დადგენილი წესით ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებასთან, აღრიცხვასთან ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებების გატარება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მიმართვა საჭიროებს საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ იმ ფართობთან დაკავშირებით, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს შპს „კ...ს“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 05.10.1995წ. №630 დადგენილებაზე. აღნიშნული დადგენილების მიხედვით, შპს „კ...ს“ მცხეთის რაიონის სოფ. ...ის საკრებულოს მიწებიდან გადაეცა 0,05 ჰა საძოვარი ბენზინის ავტოგასამართი სადგურის ასაგებად, ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ მინის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 05.10.1995წ. №630 დადგენილების გაცნობით, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის სზაკ-ით დადგენილ მოთხოვნებთან, თუმცა გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს ფუნქციის შეცვლის თაობაზე სადავო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.10.2012წ. №... წერილისა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 09.10.2012წ. №... გადაწყვე-

ტილების კანონიერების დასაბუთებას, რის გამო? საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას ამ ნაწილში შეაფასოს გასაჩივრებული განჩინების მართებულობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 27.02.2017წ. განჩინებით მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა შესაძლებლობის შემთხვევაში ... საკადასტრო კოდით ლ. შ-ას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა („მიწის ნაკვეთი, სააგენტოში დაცული ძველი კოორდინატთა სისტემით რეგისტრირებული საკადასტრო რუკებით გადატანილ იქნეს ახალ კოორდინატთა სისტემაში და ამგვარად განისაზღვროს ზემოაღნიშნული ნაკვეთის ზუსტი კოორდინატები“). სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.2017წ. წერილის თანახმად, ლ. შ-ას საკუთრებაში არსებული 500 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვ.) რეგისტრირებული არ არის, შესაბამისად, სააგენტომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ვერ დაადგინა, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული საკადასტრო რუკის (სარეგისტრაციო №...) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში გადატანა და ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა სააგენტომ ვერ განახორციელა, რადგან ამ დოკუმენტს არ გააჩნია ზუსტი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი საკადასტრო მონაცემები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ლ. შ-ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის (2001წ.) მოქმედებდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი, რომლის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია და დოკუმენტაცია ნაკვეთის შესახებ, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უძრავ ნივთთან დაკავშირებული და წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა ლ. შ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (13.1 მუხ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“

28.12.2005წ. კანონი (ძალადაკარგულია 19.12.2008წ. №820 კანონით) ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვ.პ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. ამჟამად მოქმედი „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონის (3.1. მუხ. „ი“, „ლ“ ქვ.პ.) მსგავსად, ამ კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.2008წ. კანონის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“ ითვალისწინებს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებდამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას (იხ. სუს 28.02.2013წ. განჩინება, საქმე №ბს-367-

363(კ-12)), ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.2017წ. წერილში ასახული ინფორმაცია ლ. შ-ას მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაუდგენლობის შესახებ არ არის საკმარისი მტკიცებულება მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის უარსაყოფად.

ლ. შ-ას სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. მოსარჩელის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 126.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, ბრძანებულება, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარდგენა პირველად, ლ. შ-ას სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა (ანალოგიურ ნორმას შეიცავდა შემდეგში საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.1 მუხლი და ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. №388 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტაციის წესი“). საკასაციო პალატა თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შემოღებას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების გაუქმება. კოორდინატთა სისტემაში საკადასტრო აღწერის შედეგის ასახვა არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოე-

ბული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის, დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის მთლიანად სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება კონკრეტული სახით არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ლ. შ-ას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იმ მონაცემებით, რომელიც მითითებულია საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში. გასათვალისწინებელია, რომ ლ. შ-ას სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი, – ყიდვა-გაყიდვის 27.03.2001წ. ხელშეკრულება, არ გაუქმებულა, ლ. შ-ას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მთლიანად ან ნაწილობრივ სადავო არ გამხდარა, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება აგრეთვე ლ. შ-ას საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ნაწილობრივ ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არის წინააღმდეგობრივი, სააპელაციო პალატა აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო ამავე დროს თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და არც საჯარო რეესტრი არ უთითებს ლ. შ-ას საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაზუსტების შესაძლებლობას, ამდენად, ლ. შ-ას სახელზე მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამორიცხავდა შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას, კორექტირე-

ბის შედეგად შესაძლებელი იყო ნაკვეთის ფართის გარკვეული ოდენობით (15%-მდე) შემცირება. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ლ. შ-ას სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ლ. შ-ას სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 13.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სა-რეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ, ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ განსახილველი საქმის დავის საგანი შეეხება მხოლოდ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის კანონიერებასა და მართლზომიერებას, სახელმწიფოს მიერ ნაკვეთის განკარგვის გამო განხორციელებული შემდეგი რეგისტრაციები სადავოდ არ არის გამხდარი და სცილდება მოცემული საქმის დავის საგანს. ის გარემოება, რომ ნაკვეთის სახელმწიფოზე აღრიცხვის შემდეგ გასხვისდა მესამე პირზე, რომელმაც მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის უფლება, არ ადასტურებს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას, ვინაიდან მოსარჩელე სადავოდ ხდის აუქციონის ჩატარებამდე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ამასთანავე, სადავო აქტების აღმჭურველი ხასიათი ასევე არ გამორიცხავს სადავო აქტების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, ვინაიდან აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა დასაშვებია უკეთუ ადგილი აქვს პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენებას უფლებისა და კანონიერი ინტერესებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის სახელზე აღრიცხული იყო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვერ უთითებს ლ. შ-აზე აღრიცხული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას (საქალაქო სასამართლოს 27.02.2017წ. განჩინებით დაკ-

მაყოფილდა მოსარჩელის წარმომადგენლის შუამდგომლობა, მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა განესაზღვრა ძველი კოორდინატთა სისტემით რეგისტრირებული ნაკვეთის ახალ კოორდინატთა სისტემაში გადატანა, ნაკვეთის ზუსტი კოორდინატების დადგენა, რაც მოპასუხის მიერ არ განხორციელდა, რის შედეგად ილახება საკუთრების უფლება, რაც თავისთავად პირის უფლების არსებითი დარღვევის (სზაკ-ის 60¹ მუხ. მე-4 ნაწ.) მაჩვენებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია 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 ი. შ-ას და ივ. შ-ას 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. სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაგროვოს საჭირო მტკიცებულებები, დამატებით გამოიკვლიოს ლ. შ-ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მონაცემებთან, გამოიკვლიოს საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი. შ-ას და ივ. შ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. შ-ას და ივ. შ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწი-

ლობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.11.2018წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით აქტის კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-91(2კ-22)

15 მარტი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სპს „ი...მ“ სარჩელით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მაისის №6/21313 წერილი; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა სპს „ი...ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების, მდებარე ზესტაფონი, ...ას ქ. №106, შენობა-ნაგებობის

– საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 429.9 კვ. მ, ს/კ ... – სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია; გ) ბათილად იქნას ცნობილი 2017 წლის 8 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა სპს „ი...ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების, მდებარე ზესტაფონი, ...ას ქ. № 106, შენობა-ნაგებობის – საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 429.9 კვ. მ, ს/კ ... – სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია; დ) დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაზე – საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 429.9 კვ. მ, ს/კ ... – სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელე ფლობს და არის ქ. ზესტაფონში, ...ას ქუჩა № 106-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (ს/კ ..., მომზადების თარიღი 2011 წლის 31 მაისი), შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული იყო სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე – სახელმწიფოს საკუთრება. ამავე ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენი (საქმე № 1/57-2011), რომლითაც მიწის ნაკვეთი მიქცეულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსმა 2017 წლის 2 მაისის № 6/21313 წერილით მოითხოვა სპს „ი...ის“ საკუთრებაში აღრიცხული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ თითქოსდა აღნიშნულის შესახებ მითითებული იყო განაჩენში. ის გარემოება, რომ სასამართლო განაჩენით არ დადგენილა შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევა, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი იყო, რასაც ადასტურებს რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2011 წლის 23 ივნისის № 1007 წერილი. ამასთან, 2016 წლის 4 აგვისტოს ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და მოითხოვა 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში ბუნდოვანება-უზუსტობის აღმოფხვრა შენობა-ნაგებობების სახელმწიფოსათვის მიკუთვნების ნაწილში, რაზეც სააგენტოს უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო. მიუხედავად აღნიშნულისა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მაისის მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა სპს „ი...ის“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია.

2. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 16 მარტის გა-

დანყვეტილებით, სპს „ი...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მაისის №6/21313 წერილი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... და 2017 წლის 9 აგვისტოს №... გადანყვეტილებები, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა სპს „ი...ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების, მდებარე ზესტაფონი, ...ას ქუჩა №106, შენობა-ნაგებობის, საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 429.9 კვ. მ, ს.კ ... , სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია; მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონით დადგენილ ერთი თვის ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის – საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 429.9 კვ. მ, ს.კ ... – სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2010 წლის 13 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართეს ი. ჩ-ემ და ზ. ნ-ემ და თვითმართველობის მიერ გაცემული №27 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მოითხოვეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ზესტაფონი, ...ას ქ. №106; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 13 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით ი. ჩ-ის და ზ. ნ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და 2010 წლის 13 სექტემბერს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ საკუთრების უფლებით აღირიცხა სპს „ი...ის“ სახელზე (საკადასტრო კოდი ...); გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 14 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ჩ-ის და ზ. ნ-ის მოთხოვნა ზესტაფონი, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ფართობის დაზუსტების თაობაზე და გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 334,90 კვ. მ, სხვა ფართი: განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ საკუთრების უფლებით აღირიცხა სპს „ი...ის“ სახელზე (საკადასტრო კოდი ...); დ) სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სპს „ი...ის“ კუთვნილი უძრავი ქონებაზე მდებარე: ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. № 106 (საკადასტრო კოდი: ...), 970,00 კვ. მ, მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა № 1, საერთო ფართობით 334,90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობით 427,9 კვ. მ, დარეგისტრირდა იპოთეკის უფლება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 20 მაისის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება გაუქმდა; ე) ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენით დამტკიცდა ბრალდებულ ზ. ჩ-ესა და ზესტაფონის რაიონული პროკურატურის პროკურორ ი. კ-ეს შორის 2011 წლის 13 აპრილს დადებული საპროცესო შეთანხმება ბრალზე. ზ. ჩ-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სსკ-ის 362-ე მუხლის 1-ლი ნაწილითა და 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა: საქართველოს სსკ-ის 362-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით – თავისუფლების აღკვეთა 6 (ექვსი) თვის ვადით; საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით, სსკ-ის 55-ე მუხლის გამოყენებით, თავისუფლების აღკვეთა 2 (ორი) წლისა და 6 (ექვსი) თვის ვადით და დამატებითი სასჯელის სახით ჯარიმა 5000 (ხუთი ათასი) ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. საქართველოს სსკ-ის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, დანიშნული სასჯელები შეიკრიბა მთლიანად და საბოლოოდ ზ. ჩ-ეს სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 3 (სამი) წლის ვადით და ჯარიმა 5000 (ხუთი ათასი) ლარის ოდენობით. საქართველოს სსკ-ის 63-64-ე მუხლების თანახმად, ზ. ჩ-ეს თავისუფლების აღკვეთის სახით დანიშნული სასჯელი ჩაეთვალა პირობითად და გამოსაცდელ ვადად დაუდგინდა 4 (ოთხი) წელი. დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონება – სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 970 კვ. მ, გადაეცა სახელმწიფოს; ი) განაჩენის აღსასრულებლად მიქცევის შემდეგ გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით), საკადასტრო კოდით ..., ფართობი – 970 კვ. მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი – 334,9 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 427,9 კვ. მ, დადებული ყადაღა. გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 31 მარტის განჩინებით გ. ზ-ის (პირადი №...) კუთვნილ, ზესტაფონის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე – საკადასტრო კოდი №..., ფართობი 4650,91 კვ. მ, და საკადასტრო კოდი №...,

ფართობი 1381,5 კვ. მ, დადებული ყადაღა. განაჩენი შევიდა კანონიერ ძალაში და მიექცა აღსასრულებლად; ვ) 2011 წლის 25 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა პირობითი განცხადება ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე მდებარე ზესტაფონი, ...ას ქ. № 106 (საკადასტრო კოდი: №...), რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1 ივნისის №... გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. № 106 (საკადასტრო კოდი ...), მესაკუთრეებად დარეგისტრირდნენ: სახელმწიფო – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 970 კვ. მ და სპს „ი...“ (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე) - შენობა-ნაგებობა №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 334,90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ; ზ) 2016 წლის 4 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა ამავე სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში უზუსტობის აღმოფხვრა იმგვარად, რომ განაჩენში მითითებულ იქნეს შემდეგი: „სახელმწიფოს გადაეცა დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ მიწის ნაკვეთი, ასევე მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საერთო ფართობით 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართი 427.9 კვ. მ“; თ) ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 24 აგვისტოს №1/57-11 განჩინებით სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უარი ეთქვა ამავე სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში უზუსტობის აღმოფხვრაზე. განჩინებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 13 აპრილით დათარიღებული, როგორც საპროცესო შეთანხმების ოქმში, ისე საქმის არსებითი განხილვის გარეშე გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანის თაობაზე შუამდგომლობაში მითითებულია „დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონების – სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ფართობით 970 კვ. მ, სახელმწიფოსათვის გადაცემის თაობაზე.“ არცერთ პროცესუალურ დოკუმენტში არ არის საუბარი მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე. შესაბამისად, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მიერ 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში სრულად აისახა მხარეთა შორის მიღწეული საპროცესო შეთანხმების ყველა პირობა და არ არსებობს საქართველოს სსსკ-ის 287-ე მუხლით გათვალისწინებული ბუნდოვანება –

უზუსტობის აღმოფხვრის წინაპირობა; თ) 2016 წლის 28 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სპს „ი...ის“ წარმომადგენელმა ზ. ნ-ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106; ი) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების თანახმად, უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის ფაქტის დადგენის მიზნით, გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია გამგეობიდან, ეროვნული არქივიდან და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან; კ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული და განცხადებაზე თანდართული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე სპს „ი...ის“ (შენობა-ნაგებობა №1 სპს „ი...ის“ საკუთრება (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე)) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია; ლ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2 მაისს №6/21313 განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის №1/57-2011 განაჩენის თანახმად, ქალაქ ზესტაფონში, ...ას ქუჩა №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, საერთო ფართობით 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართი 427.9 კვ. მ (საკადასტრო კოდი №...) სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით (გაყალბებულია საკუთრების უფლების მოწმობა №27). სასამართლოს განაჩენით, დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონება გადაეცა სახელმწიფოს. მიუხედავად ამისა, ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული №1 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე) საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია სპს „ი...“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა შენობა-ნაგებობის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია; მ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის

15 მაისის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და 2017 წლის 15 მაისს მომზადდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 970.00 კვ. მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 427.9 კვ. მ – დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად; ნ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 3 აგვისტოს №1/3-2017 ბრძანების თანახმად, უძრავ ქონებაზე მდებარე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტი, ...ას ქ. №106 (ს/კ ...), რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნით უნდა განხორციელდეს მიმართვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ცვლილების შედეგად უნდა დარეგისტრირდეს 1082.00 კვ. მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №01/1 შენობა-ნაგებობა (განაშენიანების ფართი 427.9 კვ. მ, საერთო ფართი 350.04 კვ. მ); ო) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 3 აგვისტოს №1/3-2017 ბრძანების, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების და მათი ელ.ვერსიის საფუძველზე განხორციელდა ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია; პ) 2017 წლის 8 აგვისტოს მომზადდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – დაზუსტებული ფართობი 1082.00 კვ. მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, საერთო ფართით 350.04 კვ. მ – დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად; ლ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ნოემბრის №... წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების მიხედვით, ...ის ქუჩა (გამზირი) №1-ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში ი. ჩ-ის მითითებით უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-3, მე-5, მე-8, მე-9 და 27-ე მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 97-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, რო-

გორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასევე, ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი. სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლოს განმარტებით, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დადგენილია, რომ გაყალბებული იქნა მინის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და დანაშაულებრივი გზით მოპოვებულ ქონებას წარმოადგენდა 970 კვ. მ ფართობის მინის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ზესტაფონი, ...ას ქუჩა № 106, რაც სასამართლოს განაჩენითვე გადაეცა სახელმწიფოს. შესაბამისად, აღნიშნული განაჩენითვე დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა), რომელზეც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იყო სპს „ი...ის“ საკუთრება (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე), სახელმწიფოს არ გადასცემია. მართალია, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს მარეგისტრირებელ ორგანოს და იგი პასუხს არ აგებს მასთან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების სისწორეზე, თუმცა, იგი ვალდებულია რეგისტრაციის დროს სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეისწავლოს მასთან დაცული დოკუმენტები, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც ცნობილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა) წარმოადგენდა სპს „ი...ის“ საკუთრებას. კონკრეტულ შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობა ვერ მიიჩნევა მინის არსებით შემადგენელ ნაწილად, ვინაიდან კანონმდებლობა არ კრძალავს შენობა-ნაგებობის, როგორც საკუთრების ცალკე ობიექტად არსებობას. ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი შენობა-ნაგებობების მესაკუთრის არსებობა. ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, არ გამოირიცხავს უფლების დამდგენი დოკუმენტების არ არსებობას, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია შენობა-ნაგებობის გეგმა, ობიექტზე საკანალიცაზიო ქსელის მოწყობის გენ-გეგმა, აქტი მინის ნაკვეთის ინვენტარიზაციის შესახებ, შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, რაც მოპასუხე მხა-

რეების მიერ მოპოვებული, გამოკვლეული და შეფასებული არ ყოფილა.

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

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მაისის №6/21313 წერილი გამოცემისას, ასევე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... და 2017 წლის 8 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებების მიღებისას დაცული არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კერძოდ, იმ პირობებში როდესაც უდავოა, რომ 2011 წლის 31 მაისის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106-ში (საკადასტრო კოდი ...), მესაკუთრეებად დარეგისტრირდნენ: სახელმწიფო – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 970 კვ. მ და სპს „ი...“ (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე) – შენობა-ნაგებობა №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 334,90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ, სადავო შენობა-ნაგებობის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციით, უკანონოდ შეიღახა სპს „ი...ის“ კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება.

3. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნულმა სააგენტომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დადგენილია, რომ გაყალბებული იქნა მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და დანაშაულებრივი გზით მოპოვებულ ქონებას წარმოადგენდა 970 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ზესტაფონი, ...ას ქუჩა № 106, რაც სასამართლოს განაჩენითვე გადაეცა სახელმწიფოს. შესაბამისად, აღნიშნული განაჩენითვე დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა), რომელზეც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იყო სპს „ი...ის“ საკუთრება (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე), სახელმწიფოს არ გადასცემია. მართალია, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს მარეგისტრირებელ ორგანოს და იგი პასუხს არ აგებს მასთან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების სისწორეზე, თუმცა იგი ვალდებულია რეგისტრაციის დროს სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეისწავლოს მასთან დაცული დოკუმენტები, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც მისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა) წარმოადგენდა სპს „ი...ის“ საკუთრებას. პალატის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში შენობა-ნაგებობა ვერ მიიჩნევა მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილად, ვინაიდან კანონმდებლობა არ კრძალავს შენობა-ნაგებობის, როგორც საკუთრების ცალკე ობიექტად არსებობას.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ივლისის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა.

4.1 კასატორი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის № 1/57-2011 განაჩენის თანახმად, გაყალბებულად გამოცხადდა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა № 27, ხოლო ამავდროულად სასამართლოს განაჩენით დანაშაულებ-

რივი გზით მოპოვებული ქონება გადაეცა სახელმწიფოს. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის №1/57-2011 განაჩენით ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა, რომ სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა გაყალბებული საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე. გაყალბებული საკუთრების მონმობის საჯარო რეესტრში წარდგენისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, ამ უძრავ ნივთზე არ ყოფილა რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, უძრავი ნივთის საკადასტრო და რეგისტრირებული მონაცემების წარმოშობა განაპირობა სააგენტოში გაყალბებული საკუთრების უფლების მონმობის წარდგენამ. ცალსახაა, რომ დოკუმენტის გაყალბება არ მომხდარა ნაწილობრივ, დოკუმენტი სრულად გაყალბდა. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც სახეზეა გაყალბებული საკუთრების უფლების მონმობა, რომელიც წარმოადგენდა სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ერთადერთ საფუძველს, სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ სააგენტოს უნდა ეკვლია სასამართლოში წარდგენილი შენობა-ნაგებობის გეგმა და ა.შ წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სადავო უძრავი ნივთი თავდაპირველად დარეგისტრირდა თვითნებურად დაკავებულ უძრავ ნივთზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, თუკი მხარეს მიაჩნია, რომ გააჩნია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია კონკრეტულ უძრავ ნივთზე, უნდა მიმართოს რეგისტრაციის სამსახურს შესაბამისი მოთხოვნით.

კასატორის განმარტებით, სასამართლოს გადანყევტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში, გაურკვეველია, რა ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები უნდა იკვლიოს სააგენტომ მაშინ, როდესაც სახეზეა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის №1/57-2011 განაჩენი, რომლითაც პირდაპირ დადგენილია დოკუმენტის სიყალბე და ამავე განაჩენის სარეზოლუციო ნაწილში მითითებულია, რომ: „დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონება – სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 970 კვ. მ, გადაეცეს სახელმწიფოს“.

კასატორის მოსაზრებით, ბუნდოვანია სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, თუ რას მიიჩნევს იგი უფლების დამდგენ დოკუმენტად ან რა დასაბუთებით. ამასთან, საყურადღებოა, რომ სადავო უძრავი ნივთი არ არის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული მოსარჩელის სახელზე, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრა-

ციის მოთხოვნით მხარეს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართული აქვს მხოლოდ საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე (რომელიც უკვე გაუქმებულია ზემოხსენებული განაჩენით). შესაბამისად, გაუგებარია, რა დოკუმენტები უნდა შეაფასოს სააგენტომ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში, ვინაიდან საქმეში არსებული ყველა დოკუმენტი შეფასებული იქნა ჯერ კიდევ სადავო რეგისტრაციების განხორციელების ეტაპზე.

4.2 კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის №1/57-2011 განაჩენით დადგინდა, რომ საკუთრების ყალბი №27 მოწმობის საფუძველზე, სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე, 33 950 ლარად ღირებული, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 970 კვ. მ და ამ ნაკვეთზე არსებული, 77022 ლარად ღირებული შენობა-ნაგებობები, ფართობით 334,9 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ. შესაბამისად, როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე შენობა-ნაგებობის სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისას, უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა საკუთრების უფლების ყალბი №27 მოწმობა. 2016 წლის 28 სექტემბერს სპს „ი...მ“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №...-10 გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო განაცხადში მითითებულ ქონებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის არარსებობის გამო. შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არ არსებობს.

2011 წლის 31 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერში (განცხადების რეგ.: №...) მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია განაჩენი, შენობა-ნაგებობა კი ფიქსირდება სპს „ი...ის“ საკუთრებად უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. სასამართლოს მიერ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ აღნიშნული აქტებით „უკანონოდ შეილახა სპს „ი...ის“ კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება“. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 2011 წლის 31 მაისის მდგომარეობით სპს „ი...ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა ფიქსირდებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, სწორედ აღნიშნულის გამო, როდესაც 2016 წლის 28 სექ-

ტემბერს სპს „ი...მ“ №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. № 106, სარეგისტრაციო სამსახურის გადანაცველებით, დაინტერესებულ პირს დაევალა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ვინაიდან, სპს „ი...ის“ მხრიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (21.03.2017) გადანაცველებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. შესაბამისად, სასამართლომ ბათილად ცნო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აქტები სპს „ი...ის“ არარსებული საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით.

კასატორის განმარტებით, ქონება, რომელიც არ წარმოადგენს კერძო პირთა საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციას კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე უნდა გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი რეჟიმი და შესაბამისად, სააგენტო, როგორც სახელმწიფო ქონების მართვაზე უფლებამოსილი ორგანო, უფლებამოსილი იყო, მიემართა საჯარო რეესტრისათვის, რათა სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო შენობა-ნაგებობა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 26 ივლისის № 1-1/366 ბრძანებით სპს „ი...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში და დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 19 ნოემბრის № 1-1/522 ბრძანება, სპს „ი...ს“ სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილით და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლები.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 1 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 4 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად,

დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 აპრილის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ივლისის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 13 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ჩ-ის და ზ. ნ-ის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1 (განაშენიანების ფართობი 427,9 კვ. მ), მდებარე ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სპს „ი...ის“ სახელზე (საკადასტრო კოდი ...). უფლების დამდგენი დოკუმენტია – ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 14 ნოემბრის №27 საკუთრების უფლების მონმოზა; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 14 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ჩ-ისა და ზ. ნ-ის მოთხოვნა ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ფართობის დაზუსტების თაობაზე; გ) ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენით დაკმაყოფილდა ზესტაფონის რაიონული პროკურატურის შუამდგომლობა. დამტკიცდა ბრალდებულ ზ. ჩ-ესა და ზესტაფონის რაიონული პროკურატურის პროკურორ ი. კ-ეს შორის 2011 წლის 13 აპრილს დადებული საპროცესო შეთანხმება ბრალზე. ამავე განაჩენის თანახმად, დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონება – სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 970 კვ. მ, გადაეცა სახელმწიფოს. განაჩენის აღსასრულებლად მიქცევის შემდეგ გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2010

წლის 19 ნოემბრის განჩინებით სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფ-
 ლებით რეგისტრირებულ, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე მი-
 ნის ნაკვეთზე (მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით), საკადასტრო
 კოდით ..., ფართობი – 970 კვ. მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი –
 334,9 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი – 427,9 კვ. მ, დადებული ყადაღა;
 დ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1 ივნისის
 №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პირობითი განცხადება რეგის-
 ტრაციის გაუქმების თაობაზე და უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. ზეს-
 ტაფონი, ...ას ქ. № 106 (საკადასტრო კოდი №...), მესაკუთრეებად დარე-
 გისტრირდნენ: სახელმწიფო და სპს „ი...“, კერძოდ, მინის ნაკვეთი სა-
 ხელმწიფო საკუთრება, ხოლო სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლება (უფ-
 ლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე) – შენობა-ნაგებობა № 1; ე) 2016
 წლის 4 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ
 განცხადებით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს და მო-
 ითხოვა ამავე სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში უზუს-
 ტობის აღმოფხვრა იმგვარად, რომ განაჩენში მითითებული იყოს შემ-
 დეგი: „სახელმწიფოს გადაეცა დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული სპს
 „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ქ. ზესტა-
 ფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო
 დანიშნულების 970 კვ. მ მინის ნაკვეთი, ასევე, მასზე განთავსებული
 შენობა-ნაგებობა, საერთო ფართობით 334,90 კვ. მ, განაშენიანების ფარ-
 თი 427,9 კვ. მ. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 24
 აგვისტოს № 1/57-11 განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ
 სააგენტოს უარი ეთქვა ამავე სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის
 განაჩენში უზუსტობის აღმოფხვრაზე. განჩინებაში სასამართლომ მი-
 უთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 13 აპრილით დათარი-
 ლებული, როგორც საპროცესო შეთანხმების ოქმში, ისე შუამდგომლო-
 ბაში საქმის არსებითი განხილვის გარეშე გამამტყუნებელი განაჩენის
 გამოტანის თაობაზე, მითითებულია „დანაშაულებრივი გზით მოპოვე-
 ბული ქონების – სპს „ი...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგის-
 ტრირებული, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე არასასოფლო-
 სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის, ფართობით 970 კვ. მ, სა-
 ხელმწიფოსათვის გადაცემის თაობაზე...“ არცერთ პროცესუალურ დო-
 კუმენტში არ არის საუბარი მინის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნა-
 გებობაზე. შესაბამისად, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მიერ
 2011 წლის 18 აპრილის განაჩენში სრულად აისახა მხარეთა შორის მიღ-
 ნეული საპროცესო შეთანხმების ყველა პირობა და არ არსებობს სა-
 ქართველოს სსკ-ის 287-ე მუხლით გათვალისწინებული ბუნდოვანე-
 ბა-უზუსტობის აღმოფხვრის წინაპირობა; ვ) 2016 წლის 28 სექტემბერს
 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა

სპს „ი...ის“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. ზესტაფონი, ...ას ქ. №106. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, კერძოდ, უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის ფაქტის დადგენის მიზნით, გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია გამგეობიდან, ეროვნული არქივიდან და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული და განცხადებაზე თანდართული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. სარეგისტრაციო სამსახურმა განმცხადებლისაგან მოითხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია; ზ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2 მაისს №6/21313 განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის №1/57-2011 განაჩენის თანახმად, ქალაქ ზესტაფონში, ...ას ქუჩა №106-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 970 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ი საერთო ფართობით 334.90 კვ. მ, განაშენიანების ფართი 427.9 კვ. მ (საკადასტრო კოდი ...), ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით (გაყალბებულია საკუთრების უფლების მოწმობა №27) სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სასამართლოს განაჩენით დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ქონება გადაეცა სახელმწიფოს. მიუხედავად ამისა, ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული №1 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ (უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე) საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია სპს „ი...“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა შენობა-ნაგებობის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. №106-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგის-

ტრაცია. 2017 წლის 15 მაისს მომზადდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომლის მიხედვით, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 970.00 კვ. მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 334,90 კვ. მ, განაშენიანების ფართობი: 427,9 კვ. მ – რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრება; თ) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 3 აგვისტოს № 1/3-2017 ბრძანებით განისაზღვრა, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტი, ...ას ქ. № 106 (ს/კ ...), რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციისთვის, კერძოდ, 1082.00 კვ. მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული № 01/1 შენობა-ნაგებობის (განაშენიანების ფართი 424.00 კვ. მ, საერთო ფართი 350.04 კვ. მ) რეგისტრაციის მიზნით განხორციელდეს მიმართვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის. ი) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 აგვისტოს № ... გადაწყვეტილებით განხორციელდა ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. 2017 წლის 8 აგვისტოს მომზადდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომლის მიხედვით, ქ. ზესტაფონში, ...ას ქ. № 106-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – დაზუსტებული ფართობი 1082,00 კვ. მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: № 1, საერთო ფართობი 350,04 კვ. მ – რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრება;

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა სპს „ი...ის“ მიერ. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუცია განამტკიცებს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის საყოველთაო უფლებას. „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 ჯიმშელიშ-

ვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი 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 რეალიზებაზე 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.

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.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული ვალდებულება თუ მისი ცვლილება/შენეგება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეესტრაციას, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, (1) საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა; (2) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს — საქართველოს იუსტიციის სამინისტ-

ტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს (მუხლი 1.1). ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საკაცაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი — უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება. აღნიშნული ფუნქცია ხაზს უსვამს მის უმთავრეს დანიშნულებას — სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი.

რეგისტრაციის მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადანყვეტილების მიღებით. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების, ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სი-

კეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადანაცვეტილების მიღებით.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის № 1/57-2011 განაჩენის მიუხედავად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1 ივნისის №... გადანაცვეტილებით სპს „ი...ს“ საკუთრების უფლება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა. საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოთა განმარტებას, რომ კანონმდებლობა არ კრძალავს შენობა-ნაგებობის, როგორც საკუთრების ცალკე ობიექტად არსებობას. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... გადანაცვეტილების მიღებამდე, რომლითაც მხოლოდ სახელმწიფო აღირიცხა მესაკუთრედ სადავო უძრავ ქონებაზე, სპს „ი...“ ინარჩუნებდა საკუთრების უფლებას.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, მისცეს საშუალება დაინტერესებულ პირს მონაწილეობა მიიღოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში, უზრუნველყოფს არა მხოლოდ ამ უკანასკნელის კანონით დაცული ინტერესების რეალიზებას – აქტიური მონაწილეობა მიიღოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების

სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს, არამედ, ასევე, პასუხობს პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიყენება. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა მის მიერ მისაღები გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში იქნება სრულად გამოკვლეული და შესწავლილი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მაისის №... გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმული არ იყო მოსარჩელე, მიუხედავად იმისა, რომ განიხილებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების გაუქმება უძრავ ნივთზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის მიხედვით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. აღნიშნული ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას. ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრა-

ციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის განმარტებას იმის შესახებ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი არ გამოორიცხავს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობას. შესაბამისად, გათვალისწინებით იმისა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე გაუქმდა სადავო შენობა-ნაგებობაზე სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ისე, რომ დაინტერესებულ პირს არ მისცემია ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღების შესაძლებლობა და ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია სპს „ი...ის“ სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობა/არარსებობის საკითხი, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, მართებულია საკითხის გადაწყვეტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია. აღნიშნული ნორმის გამოყენების შემთხვევაში სასამართლოს მხრიდან არ ხდება აქტის არსებითად ბათილად ცნობა, ასეთ პირობებში სასამართლო გასაჩივრებულ აქტს ბათილად ცნობს სადავო

საკითხის გადაუწყვეტლად და ავალებს ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოიკვლიოს და შეისწავლოს საქმის გარემოებები და საქმე გადაწყვეტოს ადმინისტრაციული წარმოების ნორმების დაცვით. მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე მიიღო გადაწყვეტილება სპს „ი...ის“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გაუქმების თაობაზე, რომ არ გამოიკვლია კომპანიას ჰქონდა თუ არა უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავო შენობა-ნაგებობაზე, რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით არის იმის წინაპირობა, რომ მოცემული დავა გადაწყდეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების გზით.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სასამართლო სხდომაზე სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1 ივნისის №... გადაწყვეტილების შედეგად №1 შენობა-ნაგებობის სპს „ი...ის“ საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, ტექნიკური ხარვეზით ახსნა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. დასახელებული საკანონმდებლო ნორმა, მართალია, მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, თუმცა, ეს არ ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში არ ჩააბას დაინტერესებული პირი, მითუმეტეს, როდესაც საკითხი შეეხება რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლოთა მიერ მართებულად განხორციელდა განსახილველი დავის გადაწყვეტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე. ამდენად, საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ივლისის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სპს „ი...ის“ შუამდგომლობა საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, იმ საფუძველზე, რომ კასატორის მიერ არ არის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნა-

ნილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ საკასაციო საჩივარი არ უპასუხებს აქ ჩამოთვლილ მოთხოვნებს ან სახელმწიფო ბაჟი არ არის გადახდილი, სასამართლო ავალებს საჩივრის შემტან პირს, შეავსოს ხარვეზი, რისთვისაც უნიშნავს მას ვადას. თუ ამ ვადაში ხარვეზი არ იქნება შევსებული ან საკასაციო საჩივარი არ არის შეტანილი კანონით დადგენილ ვადაში, საკასაციო საჩივარი განუხილველი დარჩება. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ს“¹ კვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო — სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით. ამდენად, არ არსებობს სპს „ი...ის“ შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ივლისის განჩინება;

3. შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის
თაობაზე აქტის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-732(2კ-21)

18 სექტემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს „გ...მა“ 23.02.2018წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სა-
სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონე-
ბის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რე-
ესტრის 16.02.2018წ. №... და 19.02.2018წ. №... გადაწყვეტილებების ბა-
თილად ცნობა. 27.02.2018წ. განცხადებით მოსარჩელემ დააზუსტა მო-
პასუხეთა წრე და მოპასუხედ მიუთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტო, ასევე მოსარჩელემ მოითხოვა სარჩელის უზრუნველ-
ყოფის ღონისძიების გამოყენება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მისი კუთვნილი ნაკვეთის მომიჯნავედ
ფლობს მინის ნაკვეთს ათ წელზე მეტია, რომელიც განმინდა ნაგვის-
გან, მოაწყო დასვენების ზონა, განათავსა ნარგავები, ხე-მცენარეები,
ყვავილები და სხვადასხვა დამხმარე ნაგებობები. 14.02.2018წ. კომპა-
ნიის ტერიტორიაზე გამოცხადდნენ ეკონომიკის სამინისტროს წარმო-
მადგენლები მინის ნაკვეთის ასაზომად შემდეგში სახელმწიფო საკუთ-
რებად რეგისტრაციის მიზნით. მოსარჩელემ სამინისტროს წარმომად-
გენლებს განუმარტა, რომ ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგის-
ტრაციის შემთხვევაში, ვერ დაიკანონებდა მის მფლობელობაში არსე-
ბულ ნაკვეთებს, რის გამოც აზომვითი სამუშაოების განხორციელების
საშუალება სამინისტროს წარმომადგენლებს არ მისცა. შემდეგში მო-
სარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოპასუხემ განცხადებებით მი-
მართა საჯარო რეესტრს, წარადგინა უკანონო ბრძანება და კანონის
მოთხოვნათა უგულვებელყოფით შესრულებული აზომვითი ნახაზები.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ სადავო ნაკვეთები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა, ხოლო საჯარო რეესტრში წარდგენილ ნახაზებში დანიშნულებად მითითებულია არასასოფლო-სამეურნეო. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს მიმართა განცხადებით იმის შესახებ, რომ არ განეხორციელებინა აღნიშნული რეგისტრაციები. მიუხედავად ამისა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და უძრავ ნივთებზე აღრიცხა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.02.2018წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.02.2018წ. განჩინებით, შპს „გ...ს“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ქ. თბილისში, სოფ. ...ში სახელმწიფოს სახელზე რიცხული 9982კვ. მ. მიწის ნაკვეთისა (საკადასტრო კოდი ...) და 3520კვ. მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) გასხვისების, დაგირავების, გაქირავების, იპოთეკით დატვირთვის, სხვა მესამე პირზე ნებისმიერი სახით გადაცემის რეგისტრაციის განხორციელება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.02.2018წ. განჩინება საქმეში მესამე პირად ჩაბმის თაობაზე გასაჩივრდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.05.2018წ. განჩინებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.2018წ. გადაწყვეტილებით, შპს „გ...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 28.02.2018წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანება განიხილება იმ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად (სარეგისტრაციო დოკუმენტად), რომლის საფუძველზე უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საკუთრების რეგისტრაციის უფლება. დასახელებული ბრძანება სადავოდ არ არის გამხდარი და ძალაშია. სწორედ, მითითებული ბრძანების საფუძველზე

იქნა მიღებული გასაჩივრებული სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ირკვევა, რომ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ვინაიდან შპს „გ...ს“ სადავო უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიიღო კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე გასაჩივრებული აქტებით შპს „გ...ს“ კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება, შესაბამისად არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-7⁴ მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას განხორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და საკუთრების უფლება მოიპოვოს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით. მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს სზაკ-ის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა

შპს „გ...ს“ მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2019წ. გადაწყვეტილებით, შპს „გ...ს“ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.2018წ. გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შპს „გ...ს“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.02.2018წ. №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.02.2018წ. №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში, საქმის გარემოებების ყოველმხრივ და სრულყოფილად შემოწმების შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ „კ“, „ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8, 21-ე, 22-ე, 23-ე, 27.1 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ დასაბუთებული არ არის დასკვნა იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ასევე დასაბუთებული არ არის სადავო აქტების კანონიერება, მათი მიღება საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შემდგომ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის 15.02.2018წ. №... და №... განცხადებებით მიმართვის შემდგომ და სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე შპს „გ...ს“ დირექტორმა ლ.ფ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აღნიშნულ განცხადებაში შპს „გ...ს“ დირექტორმა სადავოდ გახადა საჯარო რეესტრისთვის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილ №... და №... განცხადებებზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან დისკზე წარდგენილ ინფორმაციას არ ერთვის ტერიტორიის ფოტო-მასალა, განმცხადებელმა ასევე მიუთითა, რომ საზოგადოება მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ მრავალი წელია ფლობს სადავო ნაკვეთებს. განმცხადებლის მითითებით, ეკონომიკის სამინისტროს აზომვით ნახაზზე უნდა ეჩვენებინა, რომ სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულია მათ მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობები, გაყვანილია გზები, მოწყობილია გარე განათება და შემოღობილია ტერიტორია, შესაბამისად, შპს „გ...ს“ წარმომადგენელმა მოითხოვა №... და №... განცხადებების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრა-

ციის გაუქმება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე მიიღო სადავო აქტები, რომ შპს „გ...ს“ დირექტორის მიერ 16.02.2018წ. წარდგენილ განცხადებაში მითითებული გარემოებები არ შეუფასებია და არ გაუთვალისწინებია. გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია საქმისთვის განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე გარემოების სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე, ამიტომ სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს სასკ-ის 32.4 მუხლი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2019წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

კასატორმა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ასევე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში დაცული დოკუმენტაციის შესაბამისად, მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთებზე აღრიცხული არ ყოფილა, რაც ადასტურებს იმას, რომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელების ეტაპზე არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, ამასთან, შპს „გ...ს“ არ წარმოუდგენია რაიმე დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს მისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას სადავო უძრავ ნივთზე, შესაბამისად, მოსარჩელეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი. სააპელაციო სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი ძალაში შევიდა 27.07.2007წ., ხოლო შპს „გ...მა“ სადავო უძრავი ნივთების მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდები: ..., ... და ...) შეიძინა 27.07.2007წ. შემდგომ. მითითებული კანონის მე-7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას, შესაბამისად, გაურკვეველია მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა (სუსგ 02.07.2015წ. საქმე №ბს-30-30(2კ-15)) და სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერ ძალაში ყოფნის მიუხედავად გააუქმა მათ საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. დაუშვებელია რეგისტრაციის გაუქმება მისი საფუძვლის ძალაში ყოფნის პირობებში (სუსგ 15.06.2010წ. საქმე №ბს-1188-152(კ-10), 20.07.2011წ. საქ-

მე №ბს-925-918(კ-11), 30.04.2015წ. საქმე №ბს-585-572(4კ-14), 09.07.2020წ. საქმე №ბს-173(4კ-20)). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.07.2020წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-765(2კ-19)) დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20.03.2019წ. გადაწყვეტილება და შპს „გ...ს“ სარჩელი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. და 11.10.2018წ. ბრძანებების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ შპს „გ...ს“ ინტერესი არ წარმოადგენს კანონიერ ინტერესს, რამეთუ საქმეზე ვერ დასტურდება შპს „გ...ს“ მიერ რაიმე სამართლებრივი საფუძვლით სადავო მიზნის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. სარჩელზე თანდართული დოკუმენტაციით არ დასტურდება, რომ გასაჩივრებული აქტები, რომლებითაც რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრების უფლება, უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ასევე უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

კასატორმა აღნიშნა აგრეთვე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილ №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილია საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. №388 დადგენილების შესაბამისად, მათ შორის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დისკზე დატანილია აზომილი ტერიტორიის ფოტო-მასალა. სააპელაციო სასამართლომ სათანადო გამოკვლევის გარეშე მიიჩნია დადგენილად გარემოება იმის შესახებ, რომ აზომვით ნახაზს არ ერთვოდა შესაბამისი ფოტო-სურათები. მოცემულ შემთხვევაში ყველა ფაქტობრივი გარემოება იყო ცხადი, შესაბამისად, სახეზე იყო არსებითი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები, შესაბამისად, დაუშვებელი იყო სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენება (საქმე №ბს-351-336(კ-09)). გაუგებარია დამატებით რა გარემოება უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს საჯარო რეესტრმა, ვინაიდან რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტი ძალაშია, ასევე დადგენილია, რომ შპს „გ...ს“ სადავო ნაკვეთის მიმართ კანონიერი ინტერესი არ გააჩნია.

კასატორმა – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები გააუქმა საქმეში არსებული მტკიცებულებების სათანადო შეფასების გარეშე, კერძოდ, არ შეუფასებია შპს „გ...ს“ მოთხოვნის უფლების არსებობა, ასევე სახელმწიფოს მიმართ დაირღვა საკუთრების უფლების არსი. ადმინისტრაციის

ტრაციულ ორგანოს სასამართლომ დაავალა ისეთი გარემოების გამოკვლევა, რომელიც უკვე გამოკვლეულია. ხე-მცენარეების დარგვა და ნაკვეთის მონესრიგება არ წარმოშობს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას სადავო ნაკვეთზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 02.07.2020წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-765(2კ-19)) არ დაკმაყოფილდა შპს „გ...ს“ სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმ აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლის საფუძველზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. ამდენად, რეგისტრაციის საფუძველი ძალაშია და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არარსებობა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძველების კანონიერების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დგინდება, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3520კვ. მ. და 9982კვ. მ. მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ. სააგენტომ 15.02.2018წ. №... და №... განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მითითებული ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთ(ებ)ზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის შესახებ 19.02.2018წ. №... გადაწყვეტილებით – ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე 3520 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე და რეგისტრაციის შესახებ 16.02.2018წ. №... გადაწყვეტილებით – 9982კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს შეადგენს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 19.02.2018წ. №... და 16.02.2018წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, შესაბამისად, სახეზეა შეცილებითი სარჩელი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შეცილებითი სარჩელი მიზანი არ არის აბსტრაქტული, პირი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას მოითხოვს თავისი უფლების ან კანონიერი ინტერესის დასაცავად (სასკ-ის 22.2 მუხ.). უფლების დაცვის რეალიზება ხდება კონკრეტული პირადი უფლების ან კანონიერი ინტერესის დარღვევის შემთხვევაში. მოსარჩელის პატივსაღები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგე-

ნისტვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტერესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსაღები. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული (სუსგ 25.11.2021წ. საქმე №ბს-467(კ-19)). მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სადავო მინის ნაკვეთები მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ, ის ფლობს ამ ნაკვეთებს მრავალი წელია და სურს საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში შეფასებას საჭიროებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, აღიარების საფუძვლების არსებობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 11.07.2007წ. მიღებული კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. მითითებული კანონი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითვალისწინებს ამავე კანონით გათვალისწინებული პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ერთ-ერთ პირობას შეადგენს პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად დაუფლება ან თვითნებურად დაკავება (მე-2 მუხ., „ა“, „გ“ ქვ.პ.), შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთები. აღნიშნული კანონის მიზანია კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მინის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემა და ამ გზით მინის ფონდის ათვისება. სწორედ მინის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფაქტი განაპირობებს კონკრეტულ შემთხვევაში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას. თუ პირი აკმაყოფილებს საკუთრების უფლების აღიარების მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურების დაცვით, ხორციელდება მის-

თვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. ამდენად, სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნა იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას, არის უსაფუძვლო. აღნიშნული მოსაზრება არ ადასტურებს სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერებას.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა შპს „გ...ს“ მიერ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვის ფაქტს. მოსარჩელე ასევე არ მიუთითებს ისეთ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დოკუმენტზე, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე შპს „გ...ს“ მართლზომიერი მფლობელობის წარმოშობას დაადასტურებდა. მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი გათვალისწინებული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 04.08.2016წ. №191 ბრძანებულებით) 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით. ასეთი სახის დოკუმენტების ჩამონათვალს შეიცავს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის თავდაპირველი რედაქციით მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ მიჩნეული იქნა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით (4.1 მუხ.). მითითებულ კანონში 05.12.2008წ. ცვლილებით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ განისაზღვრა სსიპ საჯა-

რო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მე-4¹ მუხ.), რომელიც დღემდე ახორციელებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. საქმის მასალებში დაცული არ არის კომისიისთვის ან მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის მითითებული საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტზე მოსარჩელე საერთოდ არ უთითებს.

რაც შეეხება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის თავდაპირველი რედაქციით ასეთ ორგანოდ განისაზღვრა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით (4.1 მუხ.), ხოლო 03.06.2016წ. კანონში განხორციელებული ცვლილებით თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ მიეთითა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (4.1 მუხ.). მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). საქმეში დაცული მასალებით შპს „გ...ს“ საკუთრებაშია ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები: ..., ..., ...), რომლებზეც მოსარჩელის საკუთრების უფლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე არ წარმოშობილა. მითითებული კანონი ამოქმედდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედების თანავე (9.2 მუხ.). აღნიშნული წესი დამტკიცდა საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით, რომელიც ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე (გამოქვეყნების თარიღი 20.09.2007წ.), შესაბამის

სად, საქმეში არ არის წარმოდგენილი დოკუმენტი, რომელიც მოსარჩელის მიერ სადავო ნაკვეთების ზემოთ მითითებული კანონის ამოქმედებამდე დაუფლების ფაქტს დაადასტურებდა. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ...ში შპს „გ...ს“ საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთები (4481 კვ. მ., 2000 კვ. მ., 1500 კვ. მ.) შეძენილია შესაბამისად 17.09.07წ., 27.05.08წ., 28.11.08წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მაშინ, როდესაც თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთის აღიარების პირობას წარმოადგენს კანონის მიღებამდე ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ შეიძინა შპს „გ...მა“ სადავო უძრავი ნივთების მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი ...; ... და ...). ამასთანავე, კანონის სადავო აქტების გამოცემის პერიოდში მოქმედი რედაქციით ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე (მე-2 მუხ. „გ“ ქვ.პ.), მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი მხოლოდ ერთ-ერთი ნაკვეთი (9982 კვ. მ.) აღემატება მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთების ჯამურ რაოდენობას.

უკვე აღინიშნა, რომ მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი გათვალისწინებული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 04.08.2016წ. №191 ბრძანებულებით) 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, ხოლო ამჟამად ასეთი სახის დოკუმენტების ჩამონათვალი გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით. მოსარჩელეს არ მიუთითებია დასახელებული ნორმებით გათვალისწინებულ რომელიმე დოკუმენტზე, ასევე არ მიუთითებია ხსენებული საფუძველით შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართვის ფაქტზე, შესაბამისად, საქმეში დაცული მასალებით არ დგინდება შპს „გ...ს“ მიერ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვა, შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველების არსებობა, თუმცა ასეთი საფუძველების არსებობის შემთხვევაშიც

დღეს მოქმედი კანონმდებლობით გამოირიცხება კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესით მოპოვების შესაძლებლობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 07.12.2010წ. №3889 კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში შეტანილი დამატების, კერძოდ მე-7⁴ მუხლის მიხედვით, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 27.12.2013წ. №2/3/522,533 გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა კონსტიტუციური სარჩელები (სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-7⁴ მუხლის (სიტყვების „2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ... მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას“) არაკონსტიტუციურად ცნობის თაობაზე საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 და 21-ე მუხლებთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ჰქონდათ გონივრული შესაძლებლობა ესარგებლათ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებით 2007 წლიდან 2012 წლამდე, სადავო ნორმით დადგენილი რეგულირება არ შეიძლება ჩაითვალოს ნდობის პრინციპის საწინააღმდეგოდ და არ წარმოადგენს საკუთრების შეძენის ლეგიტიმური მოლოდინის გაუმართლებელ და დაუსაბუთებელ შეზღუდვას, შესაბამისად, სახეზე არ არის წინააღმდეგობა საქართველოს კონსტიტუციის (ძვ. რედაქცია) 21-ე მუხლთან (II-§65). ამდენად, მითითებული კანონი კერძო სამართლის იურიდიული პირებისთვის განსაზღვრავდა საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, თუმცა აღნიშნულ სუბიექტებს ჰქონდათ შესაძლებლობა ესარგებლათ მოცემული კანონით მინიჭებული უფლებით 2007 წლიდან 2012 წლის იანვრამდე, შესაბამისად, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს სრულად არ წართმევიათ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში), თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. სახელმწიფომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებით, ნაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სტიმულირება აეთვისებინათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსი. ზემოთ მითითებული ნორმის (მე-7⁴ მუხ.) შემოღება უნდა განვიხილოთ როგორც სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ღონისძიება, რათა დაექარებინა კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ საკუთრების აღიარების პროცესი, მისი მიზანი იყო მოეხდინა კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული, ასევე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 27.12.2013წ. №2/3/522,533 გადაწყვეტილება, II-§17,61). როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეში არსებული მასალებით არ დგინდება, რომ მითითებულ პერიოდში (2007 წლიდან 2012 წლის იანვრამდე) შპს „გ...მა“ ისარგებლა კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებით და მიმართა შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, შესაბამისად, მოსარჩელეს ამ უფლებით არ უსარგებლია. გარდა იმისა, რომ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობა არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების მიმართ შპს „გ...ს“ მოთხოვნის უსაფუძვლობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონის განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (9.1 მუხ.). მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე არ მიუთითებს ისეთი სახის სამართლებრივ აქტზე, რომელიც წარმოშობს შპს „გ...ს“ საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, ასევე არ მიუთითებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრისადმი მიმართვის ფაქტზე, შესაბამის სარეგისტრაციო წარმოებასა და მის შედეგებზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობით გათვალისწინებულია საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესები და პროცედურები, ასევე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონი განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპო-

რადული რეგისტრაციის წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ზემოთ მითითებული ნორმატიული მოწესრიგებით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების წარმოშობის რომელიმე საფუძვლის არსებობა. შეცვლითი სარჩელის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთი (სსკ-ის მე-17 მუხ.), რაც არ ათავისუფლებს მოსარჩელეს სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან. თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს (სსკ-ის 102.1 მუხ.).

მინის ნაკვეთი, რომელიც არავის სახელზე არ არის რეგისტრირებული, წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მინაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მინისა. ნაკვეთი, რომელიც არ იმყოფება კერძო საკუთრებაში, არის სახელმწიფო საკუთრებაში და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანაცვეტილება. რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობა, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად კანონმდებლობით დაშვებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვა. სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისთვის სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტაციის წარდგენა, სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მინაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მინისა. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული სამართალურთიერთობა იმ სამართლებრივი ფორმის გამოყენების გზით მოაწესრიგოს, რომელიც მისი აზრით, უფრო ეფექტურია კონკრეტული შემთხვევისათვის. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მინიჭებული აქვს ქონების სახელმწიფოსადმი კუთვნილების უფლებამოსილება (საქართველოს მთავრობის 17.09.125. №391 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 3.1 მუხ. „ქ“, „ჰ“³⁴ ქვ.პ.). სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.185. №1/1-350 ბრძანებით დგინდება სახელმწიფოს უფლება სადავო ნაკვეთებზე, აღნიშნული ბრძანება სა-

ჯარო რეესტრის სადავო აქტებს უდევს საფუძვლად. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავოდ გამხდარი საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანების საფუძველზე. აღნიშნული ბრძანება შპს „გ...მა“ სადავო გახადა. საბოლოოდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.07.2020წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-765(2კ-19)) შპს „გ...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს კონსტიტუციის 62.1 მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის 4.1 მუხლის, სსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს აქტები სავალდებულოა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და იმპერატიულობას არა მხოლოდ კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც, კერძოდ, სსკ-ის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავოდ გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი (სუსგ 28.04.2020წ. საქმე №ას-1574-2019). მოცემულ შემთხვევაში 02.07.2020წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-765(2კ-19)) საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანება შესაბამისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან, ამ ბრძანების გამოცემის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში შპს „გ...ს“ ჩაბმა არ იყო სავალდებულო, ვინაიდან არ დადასტურდა შპს „გ...ს“ მიერ რაიმე სამართლებრივი საფუძველით სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, მოსარჩელის ინტერესი არ არის კანონიერი. ამდენად, კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია სადავო ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის სახით შპს „გ...ს“ სავალდებულო წესით მიწვევის აუცილებლობის არარსებობა, ასევე სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანების ბათილად ცნობის მიმართ კანონიერი ინტერესის არქონა, ბრძანების კანონიერება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის შესაბამისად განეკუთვნება უფლების წარმომშობი სამართლებრივი აქტი,

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში ყოფნის პირობებში (სუსგ 22.09.2016წ. საქმე №ბს-5-5(6კ-15)). მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.07.2020წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-765(2კ-19)) დადგენილია სადავო უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანების კანონშესაბამისობა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 18.1 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებდა გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაცმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები (ძალადაკარგულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით). გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დასაბუთებული არ არის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლის არსებობა, გადაწყვეტილება არ შეიცავს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მითითებული ნორმების გამოყენების არგუმენტაციას, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებას. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის მიხედვით, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების შეძენის გარანტიას, აღნიშნული დანაწესი უზრუნველყოფს უკვე საკუთრებაში არსებული ქონების მშვიდობიან მფლობელობას. აღსანიშნავია ასევე „ლეგიტიმური მოლოდინის“ კონცეფცია, რომელიც პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის კონტექსტში გამოიყენება. საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებულ საქმეებში, როგორც წესი „ლეგიტიმური მოლოდინი“ ეფუძნება საკმარისად დასაბუთებულ სამართლებრივ აქტს, რომელსაც მყარი სამართლებრივი საფუძველი გააჩნია და საკუთრების უფლებას შეეხება („კოპეციი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, 2004, §47). საქმის მასალებში არ მოიპოვება მოსარჩელის მიერ სადავო მინის ნაკვეთების წლების განმავლობაში ფლობის, სარგებლობის ან/და ამ ნაკვეთებზე მოსარჩელის მიერ შენობა-ნაგებობის განთავსების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მოსარჩელე არც ნაკვეთების ფლობის (სარგებლობის) და შენობა-ნაგებობის

აშენების სამართლებრივ საფუძვლებზე მიუთითებს. სსკ-ის 102.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელი აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს ეფუძნება, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ახსნა-განმარტების გარდა სხვა სახის მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მხოლოდ ახსნა-განმარტება არ წარმოადგენს ისეთი სახის მტკიცებულებას, რომელიც მიწის ნაკვეთების ფლობასა და სარგებლობასთან, შენობა-ნაგებობის განთავსებასთან დაკავშირებული გარემოებების დადასტურებას უზრუნველყოფს. უდავოა, რომ ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე 3520 კვ. მ. და 9982 კვ. მ. ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისთვის შპს „გ...ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა, ასევე მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, შესაბამისად, დასაბუთებული არ არის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვებილების მიღების თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილების არარსებობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიად განიხილება საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბალე, საბოსტნე) და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთი სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად, თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში არ არის დაკონკრეტებული ან მისი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე (15.1 მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებში დაცული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.02.2018წ. №1/1-350 ბრძანებისა და №... და №... განცხადებებზე დართული 3520 კვ. მ. და 9982 კვ. მ. ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების მიხედვით, მიწის ნაკვეთები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა. გარდა ამისა, სარჩელზე დართული ფოტო-სურათებით არ იკვეთება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით (საძოვრად, სათიბად, სახნავად და საკარმიდამო ნაკვეთად) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების ფაქტი. ამდენად,

იმ გარემოებაზე მითითება, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომ-
ვითი ნახაზები შეიცავს არასწორ ინფორმაციას ნაკვეთების დანიშნუ-
ლების თაობაზე, არ არის დასაბუთებული.

საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. №388 დადგენილებით დამ-
ტკიცდა „მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშა-
ოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესი“. მითითებული წესის თა-
ნახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აგეგმვითი/აზომ-
ვითი ნახაზი) შედგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორ-
დინატთა სისტემაში (2.1 მუხ.), საკადასტრო აღწერის დროს უნდა გან-
ხორციელდეს უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების გარდატეხის
კუთხეებისა და უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საერთო ხედის ფოტო-
გადაღება, ფოტოსურათების ციფრული ვერსია „jpg“ ფორმატის ფაი-
ლების სახით უნდა დაერთოს უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/
აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიას, ფოტოს გადაღების თარიღი უნ-
და შეესაბამებოდეს უძრავი ნივთის საკადასტრო აღწერის თარიღს (მე-
5 მუხ.). იმავე წესის მე-8 მუხლით განსაზღვრულია ნახაზის ციფრული
ვერსიის შესრულების ინსტრუქცია. მოცემულ შემთხვევაში სააპელა-
ციო სასამართლომ აპელანტის (მოსარჩელის) მოსაზრება საკადასტრო
აზომვით ნახაზთან ერთად ფოტო-სურათების წარუდგენლობის შესა-
ხებ გაიზიარა უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახა-
ზის ციფრული ვერსიის შეფასების გარეშე, შესაბამისად, სააპელაციო
პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ
შეუფასებია ნახაზთან ერთად ფოტოსურათების წარუდგენლობის თა-
ობაზე გარემოება, არ არის დასაბუთებული და ვერ იქნება გაზიარებუ-
ლი. მოსარჩელის პრეტენზია ნახაზთან დაკავშირებით არ არის გასაზი-
არებელი იმის გათვალისწინებითაც, რომ თავად მოსარჩელე სარჩელში
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი მიმართულ 16.02.18წ.
განცხადებაში აღნიშნავს, რომ მას არ შეუშვია უფლებამოსილი ორგა-
ნოს წარმომადგენლები შემოღობილ ტერიტორიაზე და არ მიუცია მათ-
თვის აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შესაძლებლობა. ამასთან, გა-
საჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს სახელმწიფოს საკუთრე-
ბის უფლების რეგისტრაციისას ფოტოსურათების წარუდგენლობის
შემთხვევაში შპს „გ...ს“ კანონიერი უფლებისა თუ ინტერესისადმი პირ-
დაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების დასაბუთე-
ბას. მოსარჩელე თვლის, რომ ფოტოსურათების წარდგენის შემთხვე-
ვაში დადასტურდებოდა მის მიერ სადავო ნაკვეთებზე ხე-მცენარეე-
ბის დარგვის, ტერიტორიის მოწესრიგების, სხვადასხვა სახის ნაგებო-
ბების განთავსების გარემოება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მო-
სარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნის სახელმწიფოს სა-

კუთრების უფლების გაუქმების საფუძველს. როგორც უკვე აღინიშნა, მოქმედი კანონმდებლობით გამოირიცხა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ამასთანავე მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია სადავო უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო პრივატიზაციის გზით საკუთრების უფლების მოპოვების ერთ-ერთ წინაპირობას სწორედ უძრავი ნივთის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებობა ქმნის, შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სარეგისტრაციო ობიექტის ფოტოსურათების წარუდგენლობის ფაქტის დადასტურების შემთხვევაშიც მოსარჩელის უფლების შეზღუდვის ფაქტი არ დგინდება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ბათილად ცნობის და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ორგანოსათვის ხელახალი განხილვისა და ახალი გადაწყვეტილების მისაღებად დაბრუნების დასაბუთებას. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება და ახალი აქტის გამოცემის დავალება საჭიროებს იმ გარემოებების მითითებას, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებამდე ამ გარემოების გარკვევის დავალებას. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა. სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე აქტის გაუქმება დასაშვებია თუ აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების დასაბუთებას, სასამართლოს არ უმსჯელია ასეთი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალურ წინაპირობებზე. სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. შპს „გ...ს“ დირექტორმა ლ.ფ-ემ 16.02.2018წ. განცხადებით მართა საჯარო რეესტრს და მიუთითა, რომ მრავალი წელია ფლობს

დაურეგისტრირებელ ნაკვეთებს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების (საკადასტრო კოდები: ..., ... და ...) მომიჯნავედ, ნაკვეთებზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, მოწყობილია გზები და შემოღობილია კაპიტალურად, მისთვის ცნობილი გახდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებებისა და აზომვითი ნახაზების შესახებ, რომელიც შედგენილია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, დოკუმენტაციას არ ერთვის ფოტო-მასალა, არ არის ნაჩვენები მათ მიერ აშენებული ნაგებობები, განმცხადებელმა მოითხოვა №... და №... განცხადებებით მოთხოვნილი რეგისტრაციების გაუქმება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო აქტები მიიღო შპს „გ...ს“ დირექტორის 16.02.2018წ. განცხადებაში მითითებული გარემოებების შეფასების გარეშე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ 16.02.2018წ. განცხადებაში ასახული გარემოებები (ნარგავების განთავსება, ტერიტორიის მოწესრიგება და ა.შ.) შესაძლოა გახდეს სხვა სახის სარჩელის აღძვრის საფუძველი. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების დადასტურების შემთხვევაშიც, აღნიშნული არ ქმნის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველს. იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მესამე პირის ქონება გაიზარდა იმ ხდომილებათა შედეგად, რაც მან განახორციელა სადავო მიწის ნაკვეთებზე, ამ საკითხის გარკვევა სცილდება განსახილველი დავის ფარგლებს. ამასთანავე, როგორც უკვე აღინიშნა, ზოგადი წესის თანახმად უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავისთავად არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარების, პრივატიზების გზით უძრავ ნივთზე უფლების მოპოვების შესაძლებლობას. ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაში დასაბუთებული არ არის სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როდესაც აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებდა გარკვეული გარემოებების გამოკვლევას, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ამასთანავე ამ გარემოების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა აქვს გადაწყვეტილების მიღებისთვის. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია განცხადებაში მითითებული გარემოებების მნიშვნელობა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის

ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი). სსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო თავად მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შპს „გ...ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სსკ-ის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას. განსახილველ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.02.2018წ. განჩინებით, შპს „გ...ს“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ქ. თბილისში, სოფ. ...ში სახელმწიფოს სახელზე რიცხული 9982კვ. მ. მიწის ნაკვეთისა (საკადასტრო კოდი ...) და 3520კვ. მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) გასხვისების, დაგირავების, გაქირავების, იპოთეკით დატვირთვის, სხვა მესამე პირზე ნებისმიერი სახით გადაცემის რეგისტრაციის განხორციელება. ვინაიდან შპს „გ...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 28.02.2018წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სსკ-ის 53.1 მუხლის 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. მოცემულ შემთხვევაში კასატორის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისთვის გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება შპს „გ...ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 199¹-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2019წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „გ...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.02.2018წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ქ. თბილისში, სოფ. ...ში მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ 3520 კვ. მ. და 9982 კვ. მ. მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: ..., ...) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის გასხვისების, დაგირავების, გაქირავების, იპოთეკით დატვირთვის, სხვა მესამე პირზე ნებისმიერი სახით გადაცემის რეგისტრაციის განხორციელების აკრძალვის თაობაზე;

5. შპს „გ...ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (საიდენტიფიკაციო ნომერი ...) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ბს-1175(2კ-20)

12 ოქტომბერი, 2022 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 ადმინისტრაციული-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 20 აპრილს ნ. ჭ-იმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-
გიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა
და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარე-
გისტრაციო სამსახურის მიმართ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის განჩინებით ნ. ჭ-ის სარჩელი, მოპასუხე-
ების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსა-
ხურის მიმართ განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის
საქალაქო სასამართლოს.

მოსარჩელემ სარჩელის არაერთგზის დაზუსტების შემდეგ, სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22
მარტის №... გადაწყვეტილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის
№... და 2015 წლის 19 ნოემბრის №... რეგისტრაციების შესახებ გადაწყ-
ვეტილებების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარ-
დაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №... გა-
დაწყვეტილების, ასევე 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 26 იანვრის №... სარეგის-

ტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ თ. ბ-ი და ნ. მ-ე.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ. ჭ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №... და 2015 წლის 19 ნოემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №..., 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 26 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს ნ. ჭ-იმა, თ. ბ-იმა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით ნ. ჭ-ის, თ. ბ-ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ნ. მ-ეის სახელზე 2012 წლის 23 მაისს უძრავი ქონების რეგისტრაციის განხორციელებისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ მომხდარა საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, კერძოდ, მოპასუხეს არ გაუთვალისწინებია მასთან დაცული დოკუმენტები, რომლითაც შესაძლებელია დადგენილიყო, რომ ნ. ჭ-ის 2006 წლის 13 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება...მიმდებარე 1 000 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ მო-

პასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სადავო მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია.

თ. ქ-ისა და ნ. ჭ-ის შორის 2006 წლის 13 ივლისს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო 2000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთიდან ნაწილი – 1000 კვ. მ. გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში (ს.კ. ...); მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილი 1000 კვ. მ. შეიძინა მ. ჯ-ამ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 ივლისს დარეგისტრირდა ნ. ჭ-ის საკუთრების უფლება და გაცადა ამონაწერი. თ. ქ-ის 2000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთიდან მ. ჯ-ას მიერ შეძენილი 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, მოცემული საქმის განხილვის ეტაპზე, საჯარო რეესტრში დაზუსტებული და რეგისტრირებული იყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და შესაბამისად ცნობილი იყო მისი ადგილმდებარეობა. ვინაიდან, თავდაპირველად 2000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ერთ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრირებულ მიწას, რომლის ერთი ნაწილი (1000 კვ. მ.) მ. ჯ-ას სახელზე საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო დაზუსტებული მონაცემებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ნ. ჭ-ის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენისას უნდა გაეთვალისწინებინა აღნიშნული გარემოება.

სააპელაციო პალატამ ასევე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ თ. ბ-ის (მესამე პირის) სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ს. კ. ..., მანამდე რეგისტრირებული იყო ... საკადასტრო კოდით, მოსარჩელეს კი 2006 წლის 13 ივლისიდან საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. მართალია, მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე თავის დროზე საჯარო რეესტრში არ ყოფილა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, მაგრამ დაუშვებელია, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის თანმდევი ნეგატიური შედეგების გამო პასუხისმგებლობა დაკისრებოდა არა სარეგისტრაციო მომსახურების გამწვევ ადმინისტრაციულ ორგანოს, არამედ – მომხმარებელს, ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 აგვისტოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ბ-იმა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ საჯარო აუქციონში გამარჯვების შედეგად, სადავო მიწის ნაკვეთის შეძენი გახდა თ. ბ-ი და 2015 წლის 19 ნოემბერს რეგისტრაციის შესახებ N... გადაწყვეტილებით, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს

NA15060626-014/001 განკარგულების საფუძველზე, იგი დარეგისტრირდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. აღნიშნული რეგისტრაცია წარმოადგენს დავის საგანს, თუმცა მის საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და იგი კვლავ ძალაშია.

საკადასტრო კოდით – ... რეგისტრირებულ 1000 კვ. მუდრავ ნივთზე (წინა საკადასტრო კოდი – ...), რეესტრში დაცული მონაცემებით არსებული მდგომარეობამდე განხორციელებულია 4 რეგისტრაციის შესახებ გადანეყვებილება. ამასთან, მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა მასზე პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და ნასყიდობის შესახებ გადანეყვებილებები, გასაჩივრდა მხოლოდ საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებისა და უკვე დაზუსტებული მონაცემებით აღნიშნული უძრავი ნივთის მესამე მესაკუთრეზე აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ გადანეყვებილებები, რისი ბათილად ცნობითაც სასამართლომ შექმნა მდგომარეობა, როდესაც აღნიშნული გადანეყვებილების აღსრულების შედეგად უძრავი ნივთის მესამე შემძენი დარჩება საკუთრების უფლების გარეშე მიუხედავად იმისა, რომ მისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი ძალაშია და იგი ექვეშაა კი არ დაუყენებია მოსარჩელეს. ამასთან, საკუთრების უფლება აღუდგება სადავო რეგისტრაციებამდე მოცემულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ პირს.

საგულისხმოა, რომ მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვს დაუზუსტებელი მონაცემებით. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი არ არის რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში, რაც გულისხმობს იმას, რომ მისი ადგილმდებარეობის დადგენა შეუძლებელია მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, 2006 წლის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, მარეგისტრირებელ ორგანოს არც სადავო №... რეგისტრაციის განხორციელების დროს ხელწიფებოდა და არც დღეს არ აქვს შესაძლებლობა, უტყუარად დაადგინოს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

ამასთან, სასამართლოს მიერ არ შეფასებულა ...ს საკრებულოს გამგეობის თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული საკადასტრო რუკები, რომლებიც დაცულია სასამართლოსთვის წარდგენილ, მიწის ნაკვეთთა პირველად სარეგისტრაციო მასალებში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საყურადღებოა თ. ბ-ის მარჯვნივ მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ ..., წინა კოდი: ...) პირველადი რეგისტრაციის დროს წარმოდგენილი საკადასტრო რუკა. ამ მიწის ნაკვეთის პირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა დ. ქ-ი. გამგეობის საკადასტრო რუკის შესაბამისად, მი-

სი მიწის ნაკვეთის მარჯვენა მოსაზღვრეს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი №..., რომელიც მხრივ, დატანილია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის წინა მესაკუთრის, თ. ქ-ის სახელზე გაცემულ გამგეობის მიერ დამონმბულ საკადასტრო რუკაზე, მისი კუთვნილი №... მიწის ნაკვეთის მარჯვნივ. ამდენად, ზემოხსენებული ორი საკადასტრო რუკის შეფასების შედეგად, შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი არ უნდა მდებარეობდეს იქ, სადაც მან მოითხოვა დაზუსტებული რეგისტრაცია. სამწუხაროდ, სასამართლოს მიერ არ გაკეთებულა შესაბამისი განმარტება აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით.

ამ კუთხით ასევე მნიშვნელოვანია საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 21 მაისის №002829017 საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, წარდგენილი დოკუმენტაციის და რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით ნ. ჭ-ის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა შეუძლებელია.

ხაზგასასმელია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოსათვის წარდგენილი იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები. ამდენად, სასამართლოსთვის ცნობილი იყო ყველა ფაქტობრივი გარემოება, და მას დავა უნდა შეეფასებინა სამართლებრივი კუთხითაც. ასეთ პირობებში, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება, რამდენადაც ეს მართლმსაჯულებაზე უარის თქმის ტოლფასია.

კასატორი თ. ბ-ი აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კასატორის თ. ბ-ის მიერ შეძენილი იქნა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ საჯარო აუქციონზე 2015 წლის ნოემბერში. მას შემდეგ, რაც კასატორმა გადაწყვიტა ფაქტობრივად დაუფლებოდა მის კუთვნილ უძრავ ქონებას, სწორედ ამის შემდეგ დაიწყო მოსარჩელემ მისი უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხების გარკვევა, რამაც წარმოშვა განსახილველი დავა.

თ. ბ-იმა უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი (რაც თავის მხრივ სპეციფიური ქონებაა) შეიძინა ქვეყანაში ყველაზე ღია ფორმით ჩატარებულ საჯარო აუქციონზე. მას მანამდე ამ მიწის ნაკვეთთან არანაირი შეხება არ ჰქონია. შეძენის მომენტისათვის ამონაწერის მიხედვით ირკვეოდა, რომ ამ ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაზუსტებული იყო ჯერ კიდევ 3,5 წლით ადრე და არავინ არ აცხადებდა რაიმე პრეტენზიას მის მდებარეობასთან დაკავშირებით, ასეთი რამ მისთვის ცნობილი არ იყო. დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავდა, რომ მიწის ნაკვე-

თი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. სწორედ ამ ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით მიიღო გადაწყვეტილება კასატორმა, რომ შეეძინა ქონება საჯარო აუქციონზე. უძრავი ქონების საჯარო აუქციონის არსიც იმაში მდგომარეობს, რომ ის კონკრეტულ ადგილზე მდებარე უძრავ ქონებაზე აყალიბებს საბაზრო ფასს კონკრეტულ დროსა და სივრცეში.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავი ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. განსახილველ შემთხვევაში გასხვისება მოხდა ყველაზე ღია და გამჭვირვალე საჯარო აუქციონით. არცერთმა სასამართლომ არ მიუთითა და არ იმსჯელა გამსხვისებლის უფლებამოსილებაზე. ეს უკანასკნელი სადავო მხოლოდ იმიტომ გახდა, რომ უბრალოდ მოსარჩელემ არჩევანი შეაჩერა ამ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მდებარეობასთან დაკავშირებით სხვა არანაირი მტკიცებულება არ მოიპოვება. უფრო მეტიც, ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს საქმეზე თანდართული დასკვნის მიხედვით შეუძლებლადა მიჩნეული მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 22 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრა-

ციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული თ. ბ-ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ბ-ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ბ. ქ-ისა და ნ. მ-ის შორის 2007 წლის 25 სექტემბერს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, სოფელი ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი №.... ნასყიდობის საგნის მახასიათებლები იყო: სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, კოდი ..., სექტორი ..., კოდი ..., კვარტლის №99, ნაკვეთის №..., ფართობი 3ექტარი დაზუსტებული 0.10, ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო, უფლება – საკუთრება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი იყო ტაბახმელის საკრებულის 2004 წლის 01 დეკემბრის №121 ცნობა, უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 2004 წლის 01 დეკემბერი. ამონაწერის გაცემის თარიღი – 2004 წლის 01 დეკემბერი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 21 ნოემბერს წარედგინა ნ. მ-ის №882011564322 განცხადება ქ. თბილისი, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №882011564322-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში; შესაბამისად, წარდგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამ-

სახურის 2012 წლის 23 მაისის №882011564322-06 გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. კ. ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201562424-03 გადაწყვეტილებით თ. ბ-ის 2015 წლის 13 ნოემბრის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №A15060626-014/001 განკარგულების საფუძველზე, დაურეგისტრირდა მოვალის ნ. მ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ..., ს. კ.

თ. ქ-ისა (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ...ს საკრებულოს №1305 ცნობა) და ნ. ჭ-ის შორის 2006 წლის 13 ივლისს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო 2000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთიდან ნაწილი, კერძოდ 1000 კვ. მ. გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში (ს. კ. ...); მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილი 1000 კვ. მ. შეიძინა მ. ჯ-ამ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 ივლისს დარეგისტრირდა ნ. ჭ-ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 2015 წლის 11 დეკემბერს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ ქ. თბილისი, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ წარსადგენი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ზედდება ხდებოდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან და წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს კვლავ მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 26 იანვრის №... გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 იანვრის №882015707075-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გა-

დანყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარუდგენია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში საკასაციო სასამართლოს მიერ შესაფასებელ საკითხს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თ. ბ-ის საკასაციო საჩივრების ფარგლებში, ნ. ჭ-ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №... (რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ (მესაკუთრე – ნ. მ-ე)), 2015 წლის 19 ნოემბრის №... (თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ), 2015 წლის 17 დეკემბრის №... (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ), 2015 წლის 24 დეკემბრის №... (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ), 2016 წლის 26 იანვრის №... (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძვლიანობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. 311¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სადავო ადმინისტრაცია

ციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს — საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს (მუხლი 1.1). მოცემული კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. 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 აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. განსახილველ საქმეში, მოსარჩელის არგუმენტები ემყარება იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის საკუთრებას, რაც გამორიცხავდა სხვა პირ(ებ)ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ამავე მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ „საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006 წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა. ანალოგიურ ნორმას შეიცავდა სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტი.... ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის

შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ნ. ჭ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს – მასსა და თ. ქ-ის შორის 2006 წლის 13 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 ივლისს დარეგისტრირდა ნ. ჭ-ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი. მოცემული ამონაწერი გაცემულია უძრავ ქონებაზე, რომლის საკადასტრო მონაცემები არ არის დაზუსტებული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კასატორის (მესამე პირის) – თ. ბ-ის საკუთრების უფლებას საფუძვლად უდევს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 13 ნოემბრის №A15060626-014/001 განკარგულება, რომლის შესაბამისად, მოვალის ნ. მ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე – თბილისი, სოფელი ...ი, ს/კ ... შემდეგი 2015 წლის 3 ნოემბერს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონში გახდა თ. ბ-ი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებზე – „მიუხედავად იმისა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის **11¹** მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი (იხ. სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით – 31.12.19 №487) დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქ-

ციის 30-ე მუხლი), აღნიშნული არ გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ნამდვილ მდებარეობასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით განსაზღვრული უძრავი ნივთის მდებარეობას შორის შეუსაბამობის დაშვებას, სხვა პირთა საკუთრების უფლების შელახვის ხარჯზე (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება №ბს-435(კ-20)). განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უსაფუძვლოა მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ვალდებულებების დარღვევის შესახებ მითითება, რადგან არც ადმინისტრაციულ ორგანოში წარმოების მიმდინარეობისა და არც სასამართლოში საქმის განხილვისას საქმეზე არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ სადავო მინის ნაკვეთი, მისი საკადასტრო მონაცემების, ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით ეკუთვნოდა თ. ჭ-ის (თავდაპირველი მესაკუთრე – თ. ქ-ი).

ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 თებერვლის განჩინების საფუძველზე ჩატარებული, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 21 მაისის №002829017 საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, წარდგენილი დოკუმენტაციის და რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით ნ. ჭ-ის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა შეუძლებელია. განაწილების გეგმის წარდგენის შემთხვევაში შესაძლებელია დადგინდეს მოსარჩელის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი საჯარო რეესტრში გამორიცხავს ამავე ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას (გარდა თანამესაკუთრეთა უფლების რეგისტრაციის შემთხვევისა) („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხლები 21.1.დ; 23; 13.1). „რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება

გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 24 მარტის განჩინება საქმე №ბს-459-453(3კ-14)).

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ვერ ადასტურებს მისი მიწის ნაკვეთის ზუსტ ადგილმდებარეობას, საკასაციო სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ თ. ბ-ის საკუთრების უფლებას საფუძვლად უდევს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 13 ნოემბრის №A15060626-014/001 განკარგულება, რომლის შესაბამისად, მოვალის ნ. მ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე – თბილისი, სოფელი ..., ს/კ ... შემძენი 2015 წლის 3 ნოემბერს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონში გახდა თ. ბ-ი. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მხრიდან აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 13 ნოემბრის №A15060626-014/001 განკარგულება, ანუ თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი სადავო არ გამხდარა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმადაც, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირობის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად კი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, იზიარებს კასატორ თ. ბ-ის შეფასებას, რომ იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს. განსახილველ

შემთხვევაში, თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სათუო ვერ გახდება იმ გარემოების გათვალისწინებითაც, რომ იგი წარმოადგენს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, სადავო მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) კეთილსინდისიერ შემძენს.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვს მ. ჯ-ას, ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, რომელთა შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. სადავო პერიოდში მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-2-მე-3 პუნქტების მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს. ხოლო, 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, სასამართლოს მიერ შესაფასებელ გარემოებას არ წარმოადგენს მ. ჯ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია აღნიშნული საკითხის განხილვისა და შეფასების შესაძლებლობას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, წარდგენილი დოკუმენტაციის და რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით, რაც ასევე გულისხმობს მ. ჯ-ას ქონებაზე არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებს, ნ. ჭ-ის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა შეუძლებელია. განაწილების გეგმის წარდგენის შემთხვევაში შესაძლებელია დადგინდეს მოსარჩელის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მიუხედავად განსახილველი დავის შედეგისა, ძალაში რჩება თ. ჭ-ის როგორც

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, ასევე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც საკუთრების ობიექტის – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ზუსტი იდენტიფიცირების შემთხვევაში, რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების და რეგისტრაციის საფუძველს ქმნის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თ. ბ-ის საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი.

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. ამავდროულად 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, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში, მოსარჩელე თ. ჭ-ის მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის თ. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, მათ მიერ სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450-450 ლარის (300 ლარი და 150 ლარი) (თითოეულზე ცალცალკე) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. თ. ბ-ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 აგვისტოს განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ. ჭ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოსარჩელე ნ. ჭ-ის თ. ბ-ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს, მათ მიერ სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450-450 ლარის (300 ლარი და 150 ლარი) (თითოეულზე ცალ-ცალკე) ანაზღაურება;

5. ნ. ჭ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 250 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი

განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-26(2კ-22)

5 მაისი, 2023 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, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 23 აპრილს ჯ. ჩ-იმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. ჯ. ჩ-იმა მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა, ბათუმში, ...ის ... №298-ში მდებარე 80.000 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 27 აპრილის განჩინებით ჯ. ჩ-ის სარჩელი, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, განსჯადობით გადაეგზავნა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის პირველი მაისის განჩინებით ჯ. ჩ-ის სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში. ამავდროულად 2021 წლის 12 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... და 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილებები, თანმდევი შედეგებით; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა, სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 აპრილის განჩინებით გასწორდა 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა: გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... და 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილებები, თანმხლები შედეგებით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ასევე წარადგინა კერძო საჩივარი უსწორობის გასწორების შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 27 აპრილის განჩინებაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვე-

ტილება. ამავე განჩინებით უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 27 აპრილის განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, ჯ. ჩ-ის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს ბათუმში, ...ის ... 298-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული ქონება მან მემკვიდრეობით მიიღო მამისაგან და მიეკუთვნა საარქივო ცნობებში დაცული მონაცემებით, ასევე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო სასამართლომ ხაზი გაუსვა საკუთრების უფლების მნიშვნელობას და აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა. ამ უფლების ნამდვილობა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემებით დგინდება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის“ 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, მეორე მუხლის „ი“, „კ“, „ლ“ პუნქტებზე, მე-3 მუხლის პირველ პუნქტზე. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია, მას გააჩნდეს კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ასეთი დოკუმენტი შეიძლება იყოს სასამართლოს გადაწყვეტილება, არქივის ცნობა, სამკვიდრო მოწმობა და ა.შ. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჯ. ჩ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის №2/ბ-352-19 გადაწყვეტილებით დადგენილი არ ყოფილა ჯ. ჩ-ის მიერ ქალაქ ბათუმში, ...ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეობით მიღების ფაქტი. ამასთანავე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 27 იანვრის №5219 წერილის მიხედვით, არ იძებნება სარეგისტრაციო მონაცემები უძრავი ნივთის პრივატიზაციის შესახებ, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში,

მოსარჩელემ სარეგისტრაციოდ წარადგინა საარქივო ცნობები აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საარქივო სამმართველოდან, რომლებშიც ჯ. ჩ-ი და ფ. ჩ-ი ფიქსირდებოდნენ მინით მოსარგებლეთა სიაში, ქალაქ ბათუმში, სოფელ ...ში, ...ის გასამართი სადგომის ტერიტორიაზე შემავალ მინის ნაკვეთებზე. მოსარჩელემ ასევე წარადგინა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის №2/ბ-352-19 გადაწყვეტილება და სხვა დოკუმენტაცია, რომლებიც მოცემულ საქმეს ერთვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა და ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჯ. ჩ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრეს ისე, რომ არ გამოუკვლევიათ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საარქივო მასალები და სხვა დოკუმენტები. სადავო საკითხის გადაწყვეტისას, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, სასამართლო გადაწყვეტილებებთან და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მონაცემებთან ერთად, სრულფასოვნად გამოეკვლია ჯ. ჩ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიც და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ეროვნული არქივიდან უნდა გამოეთხოვა ცნობები სადავო მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით და მოეხდინა მათი შეფასება. ამავდროულად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მოეხდინა სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის იდენტიფიცირება საარქივო ცნობებში მითითებულ მინის ნაკვეთებთან და ამ საკითხის დადგენის შემდეგ მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა მხოლოდ კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებით შემოიფარგლება. ამასთანავე, წარმოების პროცესში კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ უნდა გამოიყენოს ფორმალურად, იმისათვის, რომ არ შეიზღუდოს ადამიანისათვის კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებები. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 97-ე მუხლებზე და ჩათვალა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები – რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, წარდგენილი იყო კანონშესაბამისი დოკუმენტები, მათ შორის, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, ზედდების დამადასტურებელი დოკუმენტები. საეჭვოობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზებთან შეუსაბამობა უნდა დაედგინა ადგილზე დათვალიერებით და ექსპერტიზის დასკვნით. ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო დაინტერესებული პი-

რისათვის მიეცა მითითება, წარედგინა დამატებითი მტკიცებულება, ან/და თავად განხორციელებინა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ზედდების ფაქტი აუცილებლად საჭიროებდა დამატებით კვალიფიციურ კვლევას. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა კანონიერი იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიმართავდა კანონით განსაზღვრულ ყველა ღონისძიებას და გამოიყენებდა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შესაძლებლობას. მოცემულ შემთხვევაში, შესაბამისი მოქმედებების განხორციელებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. შესაბამისად, სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტში დაშვებულ იქნა უსწორობა, რაც ექვემდებარებოდა გასწორებას – გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში, ზედმეტად იყო მითითებული სიტყვა „ნაწილობრივ“, რაც არ გამოდინარეობდა არც სასამართლო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის შინაარსიდან და არც საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან. ამდენად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ კანონიერია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, 2021 წლის 27 აპრილის განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 13 დეკემბრის განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები. გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ უნდა იქნეს დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-

ე მუხლის მე-3 ნაწილის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების შესაბამისად.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრმა საქმის მასალების გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება ჯ. ჩ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, თუმცა სასამართლო არ მიუთითებს, რა ალტერნატიული გზა არსებობდა საკითხის სხვაგვარად გადასაწყვეტად. სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები რამაც განაპირობა არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. გასაჩივრებულ განჩინებაში არ არის მითითება რაიმე ისეთ გარემოებაზე, რომლის გამოკვლევაც სასამართლოში საქმის წარმოებისას შეუძლებელი იყო და შესაბამის გარემოებათა შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა. სააპელაციო პალატის განჩინებაში ასახული მოტივები არ ემსახურება კანონის უზენაესობის მიზანს და მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. სასამართლომ მიუთითა საარქივო ცნობებზე, რომლებიც მარეგისტრირებელმა ორგანომ უკვე შეაფასა და დაადგინა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ცნობები არ წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთანავე, საარქივო ცნობები წარმოდგენილ იქნა სასამართლოში საქმის განხილვის დროს და სასამართლოსთვის ყველა ფაქტობრივი გარემოება ცნობილი იყო. ფორმალურ ხასიათს ატარებს სასამართლოს მითითება საარქივო ცნობების მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან გამოთხოვის თაობაზე. გაუგებარია, ხელმოწერა რატომ უნდა იქნეს გამოთხოვილი ინფორმაცია, რომელიც უკვე წარდგენილი და შეფასებული იყო ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საყურადღებოა მითითებული საარქივო ცნობების შინაარსიც: 2010 წლის 11 ოქტომბრის № AA20100178876-03 საარქივო ცნობის შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულებაში – საარქივო სამმართველოში დაცული აჭარის მინათმომწყობის კომისარიატის 1931 წლის მასალებით დასტურდება ქ. ბათუმში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჯ. ჩ-ის და ფ. ჩ-ის მიწისმფლობელობა. კასატორის განმარტებით, 1931 წლის მასალებით დადგენილი მიწისმფლობელობის დოკუმენტი, სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

კასატორი მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებაზე, რომლის საფუძველზეც დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, მიწის ნაკვეთების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობის გზით, ასევე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კა-

ბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებაზე, რომლითაც დამტკიცებული იყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, რეფორმის დასრულებამდე გამოსაყენებლად.

კასატორი ასევე მიუთითებს 1996 წლის 22 მარტს მიღებულ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და ამ კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული დადგენილების მეორე პუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის რეფორმის შედეგად გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ გამოიყენება კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. პარლამენტის დადგენილებაში 1998 წლის 20 მარტს შესული ცვლილებით განისაზღვრა, რომ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესით და ოდენობით არ მიუღიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ და დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის პირველ იანვრამდე. 1998 წლის დეკემბერში გადაცემული მიწის ნაკვეთებისათვის შესაბამისი დოკუმენტაციის გაფორმება შესაძლებელი იყო 1999 წლის პირველ თებერვლამდე. ამ დროის შემდეგ მიწის ნაკვეთების გაცემა და დოკუმენტაციის გაფორმება მიწის რეფორმის ფარგლებში აღარ დაიშვებოდა (გარდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისა). სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ საერთო წესის შესაბამისად. იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის რეფორმის საწყის ეტაპზე აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სათანადო ღონისძიებები არ გატარებულა, ამასთან, ტერიტორიული ერთეულების უმეტეს ნაწილში არ მომხდარა კომლებისთვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა და დოკუმენტაციის გაფორმება, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2004 წლის 26 ნოემბერს შესული ცვლილებით დადგინდა, რომ აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც მიწის ნაკვეთები არ მიუღიათ, მიწა საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

კასატორი აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საწყის ეტაპზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში და სარგებლობაში არსებულ, ისე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას ახორციელებდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, კო-

მისიის მეშვეობით. 2008 წლის 5 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებით გაერთიანდა „მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწისა“ და „მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული მიწის“ ცნებები. ასეთ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას, კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაციის საფუძველზე, ამ დროიდან ახორციელებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე – კვლავ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, კომისიის მეშვეობით. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთანავე, სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს. კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 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 გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა 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/წარდგენილი სხვა შესაბამისი დოკუმენტი.

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტზე („თვითნებურად დაკავებული მიწის“ განმარტება) და თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით განსაზღვრულ კრიტერიუმებს – სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ მოიცავდა რეფორმის პერიოდს, არ ადგენდა მოსარჩელის არც მართლზომიერ მფლობელობას და არც საკუთრების უფლებას, არ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის პირობებსაც. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადანყვეტილებები გამომდინარეობს კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილების ძალაში დატოვებით, სააპელაციო პალატამ ცრუ მოლოდინი შეუქმნა მოსარჩელეს. სასამართლომ არ გაიზიარა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადანყვეტილებით ერთხელ უკვე დადგენილი ფაქტები და გარემოებები. კერძოდ, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის №2/გ-352-19 გადანყვეტილებით (4.14 პუნქტი) უკვე დადგენილი შეფასება იმის თაობაზე, რომ ჯ. ჩ-იმა მიიღო მამის – დ. ჩ-ის დანაშთი ქონება, საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები. თავის მხრივ, დ. ჩ-იმა აღნიშნული ქონება მიიღო მამის ჯ. ჩ-ის გარდაცვალებიდან ფაქტობრივი ფლობის გზით, თუმცა, ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმში, ახლანდელი ...ის ტერიტორიაზე არსებული 15.4 ჰა მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ჯ. ჩ-ის საკუთრებას და შესაბამისად, იგი შევიდა სამკვიდრო მასაში, შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებული არ არის. ამდენად, სასამართლოს არ დაუდგენია ჯ. ჩ-ის მიერ ქ. ბათუმში, ...ის ტერიტორიაზე არსებული 15.4 ჰა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეობით მიღების ფაქტი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, კასატორის განმარტებით, მარეგისტრირებულმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე დამატებით მოიძია ინფორმაცია – №419750 ნერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია: იყო თუ არა იჯარით გაცემული ან პრივატიზებული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ჯ. ჩ-ის ან დ. ჩ-ის სახელზე. ასევე გამოთხოვილ იქნა სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია. 2019 წლის 2 დეკემბრის №419750 ნერილის პასუ-

ხად, აჭარის რეგიონულ ოფისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 27 იანვრის №6/5219 წერილით ეცნობა, რომ სააგენტოს არქივში ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა. გადაწყვეტილების მიღების დროს სარეგისტრაციო სამსახურს არ დაურღვევია მოქმედი კანონმდებლობა.

კასატორის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით უნდა დაედგინა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. წარდგენილი დოკუმენტები რეალურად არ შეიცავდა მონაცემებს მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის შესახებ. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი შეფასება მისცა მთელ რიგ მტკიცებულებებს. საქმეში არსებული დოკუმენტებით ცალსახად დგინდება, რომ დაინტერესებულ პირს საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, სათანადო წესით შედგენილი დოკუმენტი არ წარუდგენია. შესაბამისი დოკუმენტაცია ვერც აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მოიძია. ამასთან, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის დადგენილ პირობებს.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 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, გარემოებების დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოსთვის ყველა ფაქტობრივი გარემოება ცნობილი იყო და მას არაფერი უშლიდა ხელს, არსებითი გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთ პირობებში, დაუშვებელი იყო დავის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტა.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ჯ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკ-

მაყოფილდება.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმეში არსებული მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს არ მიეცა ობიექტური შეფასება. სასამართლოს დასკვნები დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

კასატორის განმარტებით, უპირველესად, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმაზე, თუ რომელი ნორმის საფუძველზეა შესაძლებელი მოსარჩელისათვის სასურველი იურიდიული შედეგის დადგომა. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა შემოწმდეს სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველები. მოსარჩელეს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად არ მიუთითებია არც ერთი სპეციალური სამართლებრივი ნორმა. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია სააგენტოს მიერ მითითებულ საკანონმდებლო ნორმებზე.

კასატორი მიუთითებს, რომ 1964 წლის რედაქციის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მინა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტს. მინაზე სახელმწიფომ თავისი საკუთრების უფლების ლეგიტიმაცია განახორციელა 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის მეშვეობით – კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაანესა, რომ მინა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტს. აღნიშნული არ იყო დაკავშირებული სახელმწიფოს სანივთო უფლების სამართლებრივ გაფორმებასთან და რომელიმე ორგანოში რეგისტრაციასთან. „საკუთრების უფლების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1993 წლის 15 ივლისის კანონის მე-3 მუხლით დადგინდა, რომ საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლების სუბიექტები არიან საქართველოს მოქალაქეები, მოქალაქეობის არმქონე პირები, იურიდიული პირები და სახელმწიფო. ამავე კანონის მეორე მუხლის შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების ობიექტებად ითვლებოდა მინა და მისი წიაღი, წყლები, კონტინენტური შელფი და ა.შ. ანუ მითითებული საკანონმდებლო აქტიდან გამომდინარე, განსხვავებით მანამდე მოქმედი სამართლებრივი წესრიგისა, მინა შეიძლებოდა ყოფილიყო როგორც სახელმწიფოს, ისე სხვა სუბიექტთა – ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საკუთრება. ამავე კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს საკუთრების უფლება წარმოეშობოდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ნებისმიერი ფორმით შეძენილ ქონებაზე. ამასთანავე, 1993 წლის 15 ივლისამდე (კანონის ამოქმედებამდე), მინა, განურჩევლად იმისა, თუ რა სამართლებრივი საფუძველით და ვის ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფებოდა იგი, წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. მინის, როგორც სახელმწი-

ფო საკუთრების უფლების ობიექტის განკარგვა-გასხვისება განხორციელდა შემდგომ ეტაპზე, პრივატიზაციის გზით, სხვადასხვა დროს მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე, ხოლო 1997 წლის ივნისიდან – „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, საკუთრების განსხვავებული ფორმების შემოღების პირობებში, მიწა ზოგადად წარმოადგენდა საქართველოს, როგორც მემკვიდრე სახელმწიფოს საკუთრებას და მისი გასხვისება სხვა პირზე უნდა მომხდარიყო სახელმწიფოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე სუბიექტის მიერ, კანონით დადგენილი წესების დაცვით, ნების გამოხატვის გზით. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ სახელმწიფოს არ გამოუცია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, არ გაფორმებულა ხელშეკრულება ჯ. ჩ-ისა თუ მისი წინაპრებისათვის სადავო უძრავი ქონების მუდმივ სარგებლობაში გადაცემის, მიყიდვის ან სხვა ფორმით განკარგვის თაობაზე.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლება-თა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალზე, ასევე 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსზე, რომლის თანახმად, მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტს. კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ მოთხოვნას ჯ. ჩ-ი ამყარებდა საარქივო ცნობაზე, რომელიც მომზადებულია 1931 წლის მასალებით. საარქივო ცნობაზე თანდართული ამონაწერით დგინდება, რომ ჯ. ჩ-ი და ფ. ჩ-ი სარგებლობდნენ სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთებით. კასატორის მოსაზრებით, გარდა იმისა, რომ სარჩელზე დართული დოკუმენტაცია უფლების დამდგენ დოკუმენტებს არ წარმოადგენს, მოსარჩელის მიერ მითითებულ საარქივო ცნობაზე თანდართული ამონაწერით ვერ ხდება მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მოსარჩელე ასევე მიუთითებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოსა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი – ჯ. ჩ-იმა ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მისი მამისა და ბაბუის სამკვიდრო ქონება. თუმცა, უდავოა, რომ რაც არ წარმოადგენდა გარდაცვლილის საკუთრებას, მემკვიდრეობით გადაცემასაც ვერ დაექვემდებარებოდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, კასატორის განმარტებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ჯ. ჩ-ის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული №... მინის ნაკვეთის ნაწილთან (830 523 კვ. მ-დან 80 000 კვ. მ ფართზე). სახელმწიფოსა და ნებისმიერი პირის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპცია. უდავოა, რომ №... უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციისას არ გამოვლენილა წინაპირობა, რაც გააძნელებდა ან შეუძლებელს გახდიდა სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებას. ამასთანავე, საქმეს არ ერთვის არც ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა უზუსტობა. ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციებისა და ზოგადსამართლებრივი პრინციპების გათვალისწინებით, ის, რაც არავის მიმართ არ არის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, ეკუთვნის სახელმწიფოს. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული აქტების – 2020 წლის 31 იანვრის №... და 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასატორი მიუთითებს, რომ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება. მოცემულ შემთხვევაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სწორად შეფასების შემთხვევაში, სასამართლო შეძლებდა სამართლებრივად დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას. კასატორის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 24 იანვრის და 2022 წლის 14 თებერვლის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სა-

აგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები. ამავე სასამართლოს 2023 წლის 27 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა მიჩნეული. საკასაციო სასამართლომ დაადგინა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების გაცნობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდათ საქმისათვის, გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ბათუმის არქივის მიერ გაცემული 2010 წლის 11 ოქტომბრის NAA2010017876-03 ცნობის მიხედვით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულებაში – საარქივო სამმართველოში დაცული აჭარის მინათმონყობის კომისარიატის 1931 წლის მასალებით დასტურდება ქ. ბათუმში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ჯ. ჩ-ის და ფ. ჩ-ის მიწისმფლობელობა. ამავე საარქივო ცნობაზე თანდართულ მინათმფლობელობის ამონაწერში ჯ. ჩ-ი და ფ. ჩ-ი ფიქსირდებიან ბათუმში, სოფელ ...ში, ...ის გასამართი სადგომის ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთების მიწით მოსარგებლეთა სიაში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 თებერვლის გადანყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის განცხადება: დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ჯ. ჩ-იმა ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში მიიღო მისი მამის – 1995 წლის 5 მარტს გარდაცვლილი დ. ჩ-ის სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით. ამავე გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის განცხადება იმ ნაწილში, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ბაბუის – 1944 წელს გარდაცვლილი ჯ. ჩ-ის სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში მიღების შესახებ

იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის მოთხოვნა, ბაბუის – 1944 წელს გარდაცვლილი ჯ. ჩ-ის სამკვიდრო ქონების (მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით) ფაქტობრივ ფლობასა და სარგებლობაში მიღების შესახებ იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის თაობაზე; ჯ. ჩ-ის განცხადება ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, ჯ. ჩ-ის მიერ 1995 წლის 5 მარტს გარდაცვლილი მამის – დ. ჩ-ის სამკვიდროსა და მასში შემავალი დ. ჩ-ის მამის – ჯ. ჩ-ის (გარდაცვალების თარიღი – 1944 წელი) სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობით მიღების თაობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ჯ. ჩ-იმა მიიღო მამის – დ. ჩ-ის დანაშთი ქონება, კერძოდ: საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები. თავის მხრივ, დ. ჩ-იმა აღნიშნული ქონება მიიღო მამის – ჯ. ჩ-ის გარდაცვალებიდან ფაქტობრივი ფლობის გზით. საქმეში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულებები, იმის თაობაზე, რომ ბათუმში, ახლანდელი ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 15,4 ჰა მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ჯ. ჩ-ის საკუთრებას და შესაბამისად, იგი შედის სამკვიდრო მასაში. აღნიშნული გარემოება გამორიცხავდა ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

2019 წლის 10 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მონაშთის მიხედვით, ჯ. ჩ-იმა, როგორც დ. ჩ-ის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ – შვილმა, ფაქტობრივი დაუფლებით სრულად მიიღო სამკვიდრო საკუთრებაში, მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით. ჯ. ჩ-ის სამკვიდროდ ასევე ჩაითვალა დ. ჩ-ის მამის – ჯ. ჩ-ის დანაშთი ქონების ნილი, რომელიც დ. ჩ-იმა სიცოცხლეში ვერ მიიღო. სამკვიდრო მონაშთის მიხედვით, აღნიშნული გარემოება უდავოდ დადასტურებულია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით.

საქმეში არსებული, 2017 წლის 3 თებერვალს მომზადებული საჯარო რეგისტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ბათუმში, ...ის ...ის №220-ში მდებარე 830 523.00 კვ. მ ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე დასტურდება, რომ ჯ. ჩ-ის მიერ 2019 წლის 22 ნოემბრის სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდება შიდა სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ 830 523 კვ. მ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...).

ჯ. ჩიმა 2019 წლის 22 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ...ის ...ის №298-ში მდებარე 80.000 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სააგენტოს წარუდგინა 2017 წლის 30 მაისს შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულების საარქივო სამმართველოს 2006 წლის 2 მაისის საარქივო ამონაწერის ნოტარიულად დამოწმებული თარგმანი, 2019 წლის 10 ოქტომბრის ნოტარიულად დამოწმებული სამკვიდრო მონუმობის ასლი, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ივნისის №2/ზ-352-19 გადაწყვეტილება იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის თაობაზე.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 2 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ჯ. ჩი-ის განემარტა, რომ №419750 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია: არის თუ არა იჯარით გაცემული ან პრივატიზებული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ჯ. ჩი-ის ან დ. ჩი-ის სახელზე. ასევე მოთხოვნილ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტების მიწოდება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ჯ. ჩი-ის უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ბათუმში, ...ის ...ის №298-ში მდებარე 80 000 კვ. მ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული ვერც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იქნა მოძიებული. ამასთანავე, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი არ აკმაყოფილებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის დადგენილ პირობებს. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის უარი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის შუამდგომლობით მიმართვაზე, მას არ უზღუდავდა უფლებას, საკუთარი ინიციატივით მიემართა კომისიისათვის, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით (გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველზე და მითითებულ იქნა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტი, მე-3 მუხლის მეორე პუნქტი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ პუნქტი).

2020 წლის 19 თებერვალს ჯ. ჩ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილების გაუქმება და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ჯ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, უცვლელად დარჩა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილება. სააგენტომ მიუთითა, რომ ჯ. ჩ-ის მიერ თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურების მიზნით წარდგენილი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 17 ივნისის №2/ზ-352-19 გადაწყვეტილების მიხედვით, სასამართლოს არ დაუდგენია ჯ. ჩ-ის მიერ ქალაქ ბათუმში, ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 15,4 ჰა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეობით მიღების ფაქტი. აღნიშნული გადაწყვეტილების 4. 14 პუნქტის შესაბამისად, ჯ. ჩ-მა მიიღო მამის – დ. ჩ-ის დანაშაულის ქონება. თავის მხრივ, დ. ჩ-მა აღნიშნული ქონება მიიღო მამის – ჯ. ჩ-ის გარდაცვალებიდან ფაქტობრივი ფლობის გზით. ამასთანავე, ის გარემოება, რომ ბათუმში, ახლანდელი ...ის ტერიტორიაზე არსებული 15,4 ჰა მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ჯ. ჩ-ის საკუთრებას და აღნიშნული უძრავი ქონება შედიოდა სამკვიდრო მასაში, შესაბამისი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა, რაც გამოორიცხავდა ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სააგენტომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში 2020 წლის 28 იანვარს წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 27 იანვრის №6/5219 წერილის მიხედვით, ჯ. ჩ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაში მითითებული უძრავი ნივთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში არ მოიპოვება.

სააგენტომ მიუთითა, რომ დაინტერესებულ პირს საჯარო რეესტრში არ წარუდგენია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, სათანადო წესით შედგენილი დოკუმენტი. აღნიშნული ვერც აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მოიძია.

ამასთანავე, სარეგისტრაციო ნივთი არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილ პირობებს. ამდენად, აჭარის რეგიონულმა ოფისმა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ გადაუგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სამართლებრივ დასაბუთებაში სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტზე, მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, ამავე მუხლის მეორე პუნქტზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ცნება), „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტზე (მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი), „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტზე (თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ცნება).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია. „...საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება..“ (სუს 2020 წლის 15 ოქტომბრის №ბს-930(კ-19) გადაწყვეტილება).

საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულოა მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლის – უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხა-

დება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მეორე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული საქმის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, უნდა დამატურდეს, შესაძლებელია თუ არა შესაბამისი დოკუმენტაციით სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლების დადგენა, რაც მას წარმოუშობს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის წინაპირობას. მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ბათუმში, ...ის ...ის №298-ში მდებარე 80 000 კვ. მ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მისი მოსაზრებით, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ბათუმის არქივის მიერ გაცემული 2010 წლის 11 ოქტომბრის ცნობა ადასტურებს სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე ბაბუის – ჯ. ჩ-ის მართლზომიერ მფლობელობას. თავის მხრივ, აღნიშნულ საარქივო ცნობაში მითითებული უძრავი ქონება მოიაზრება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით მისთვის განსაზღვრულ სამკვიდრო მასაში შემავალ ქონებაში. ამდენად, მოსარჩელე თვლის, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის სათანადო საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოუბილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობებს ადგენს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შე-

სახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანაცვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა 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 სხვა შესაბამისი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ ჯ. ჩ-ის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარდგენილ საარქივო ცნობაში ასახული ინფორმაცია ეყრდნობა აჭარის მიწათმოწყობის კომისარიატის 1931 წლის მასალებს. სწორედ მითითებული თარიღით არის დადასტურებულად მიჩნეული, რომ ბათუმში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ჯ. ჩ-ის და ფ. ჩ-ის გააჩნდათ მიწისფლობელობა (აღნიშნული პირები ფიქსირდებიან ბათუმში, სოფელ ...ში, ...ის გასამართი სადგომის ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთების მიწით მოსარგებლეთა სიაში). სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია, რამდენად შეიძლება ჩაითვალოს მითითებული საარქივო ცნობა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნუსისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს საწინააღმდეგო არგუმენტებს აპელანტების მიერ განვითარებულ მსჯელობასთან მიმართებაში, რომელიც შეეხება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განსახელმწიფოებრიობის პროცესის დაწყების პერიოდს (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, მიწის ნაკვეთების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობის გზით დაიწყო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბ-

ლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიღებით, ხოლო მინის რეფორმის შედეგად გაცემული მინის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები კერძო საკუთრებად გამოცხადდა 1996 წლის 22 მარტს მიღებული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით. იმის გათვალისწინებით, რომ მინის რეფორმის საწყის ეტაპზე აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სათანადო ღონისძიებები არ გატარებულა, ამასთან, ტერიტორიული ერთეულების უმეტეს ნაწილში არ მომხდარა კომლებისთვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა და დოკუმენტაციის გაფორმება, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2004 წლის 26 ნოემბერს შესული ცვლილებით დადგინდა, რომ აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც მიწის ნაკვეთები არ მიუღიათ, მიწა საკუთრებაში უნდა გადასცემოდეთ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე). სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა, აკმაყოფილებდა თუ არა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი კანონმდებლობით განსაზღვრულ კრიტერიუმებს – მოიცავდა თუ არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტებით განსაზღვრული მიწის რეფორმის განხორციელების პერიოდს და შესაბამისად, შესაძლებელი იყო თუ არა 1931 წლის ინფორმაციის შემცველი საარქივო ცნობით მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის მართლზომიერი მფლობელობის ან/და საკუთრების უფლების დადასტურება.

საყურადღებოა, რომ მოსარჩელის მხრიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მიჩნეული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება, მისივე ინტერესის საწინააღმდეგო განმარტებას შეიცავს, კერძოდ: გადაწყვეტილებაში ასახული სააპელაციო პალატის დასკვნით, საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულებები, ბათუმში, ახლანდელი ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 15,4 ჰა მიწის ნაკვეთის ჯ. ჩ-ისადმი კუთვნილებისა და შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთის სამკვიდრო მასაში შესვლის დასადასტურებლად. ამდენად, ამ ქონების ნაწილში შეუძლებელია მოთხოვნის დაკმაყოფილება, რომელიც შეეხება ჯ. ჩ-ის ბაბუის – ჯ. ჩ-ის სამკვიდრო ქონების ჯ. ჩ-ის მიერ ფაქტობრივი ფლობით მიღების შესახებ იურიდიული ფაქტის დადასტურებას. აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებიდან გამომდინარეობს ასევე ჯ. ჩ-იზე 2019 წლის 10 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მონმობაც, რომელსაც მოსარჩელე მიიჩნევს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებლად.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ

მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა ინფორმაცია: იყო თუ არა იჯარით გაცემული ან პრივატიზებული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ჯ. ჩ-ის ან დ. ჩ-ის სახელზე. ასევე გამოთხოვილ იქნა სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია. 2019 წლის 2 დეკემბრის №419750 წერილის პასუხად, აჭარის რეგიონულ ოფისის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 27 იანვრის №6/5219 წერილით ეცნობა, რომ სააგენტოს არქივში ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნდა ინფორმაცია, რომ ჯ. ჩ-ისა თუ მის წინაპრებზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების რაიმე ფორმით განკარგვა არ დასტურდება. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მსჯელობას, მითითებული ინფორმაციის არასაკმარისად მიჩნევის პირობებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის აუცილებლობის თაობაზე.

მოსარჩელე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მისი წინაპრების მიერ შედგენილია მიწის ნაკვეთის რუკა, რომელიც ადასტურებს რუკაზე ასახული ტერიტორიის კუთვნილებას ბათუმის რაიონის სოფელი კახაბერის მცხოვრები პირებისადმი (მათ შორის – მისი წინაპრებისადმი). საქმეზე წარმოდგენილი, ხელნაწერი სახით შედგენილი რუკით დგინდება, რომ იგი შეეხება ბათუმის რაიონის კახაბერის თემის სოფელი ...ის ტერიტორიაზე მდებარე, ...ზე რიცხულ, 12 ნაკვეთისაგან შემდგარ მიწის ფართობს. სარჩელთან ერთად ჯ. ჩ-ის ასევე წარმოდგენილი აქვს 2005 წლის 19 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება რომელიც გაფორმებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობასა და თ. ჩ-ის შორის. საქმეზე ასევე წარმოდგენილია ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 30 მარტის №33 გადაწყვეტილება, რომლითაც ცალკეულ საწარმოებს და ფიზიკურ პირებს იჯარით გადაეცათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, თ. ჩ-იზე 2005 წლის 23 აგვისტოს გაცემულია გენგეგმა. ამასთანავე, საიჯარო ნაკვეთის აღწერილობის ოქმში მოიჯარედ მითითებულია თ. ჩ-ი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უშუალოდ მოსარჩელესთან და მის მამაკვიდრებლებთან ზემოაღნიშნულ დოკუმენტებში ასახული მონაცემების კავშირი არ დგინდება. დოკუმენტები არ შეეხება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის ან მისი წინაპრების მართლზომიერი მფლობელობის არსებობას. შესაბამისად, გაურ-

კვეველია, მოსარჩელის მხრიდან მათზე მითითება, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურების მიზნებისათვის.

სააპელაციო პალატა გასაჩივრებულ განჩინებაში მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა საარქივო ცნობები და „მთელი რიგი დოკუმენტები“, თუმცა სასამართლო არ მსჯელობს, რა კავშირი აქვთ შესაბამის დოკუმენტებს უშუალოდ მოსარჩელის ინტერესში არსებულ მიწის ნაკვეთთან და მისი მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურებასთან. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის შინაარსის ანალიზის გარეშე, სასამართლო ასკვნის, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარმოეშვა უფრო მეტი დოკუმენტაციის გამოთხოვისა და შეფასების ვალდებულება, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციისა და მოსარჩელისადმი კუთვნილების დასადგენად.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მითითება, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენის აუცილებლობის თაობაზე. დადგენილია, რომ მოსარჩელისათვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის მთავარ საფუძველს წარმოადგენს არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენის შეუძლებლობა, არამედ დაინტერესებული პირის მხრიდან მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობა. მიწის ნაკვეთის კონკრეტული მდებარეობის დადგენაზე მსჯელობის აუცილებლობას წინ უნდა უსწრებდეს ამავე ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის უდავოდ დადგენა. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ადასტურებს, რომ სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოპოვებული ინფორმაციითა და დოკუმენტაციით არ დასტურდება სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილზე მოსარჩელის მხრიდან რაიმე ფორმით მართლზომიერი მფლობელობის მოპოვება, შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე. ამასთანავე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებლად მიჩნეული დოკუმენტაცია არ შეიცავს მონაცემებს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ. ამდენად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მსჯელობა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენის მიზნით, შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელების (ადგილზე გასვლა, ექსპერტიზის ჩატარება) აუცილებლობის თაობაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას და დასაბუთებულობას ამოწმებს როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზ-

რისით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შებოჭილი არ არის პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე 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. ამდენად, სასამართლომ თითოეული საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით დასაბუთებული არ არის მოცემული დავის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის აუცილებლობა – გაურკვეველია, რა საკითხები უნდა გამოიკვლიოს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების აღსრულების მიზნით. სააპელაციო სასამართლომ ვერ დაასაბუთა ფაქტობრივი გარემოებების სასამართლო წარმოების ფარგლებში დადგენის შეუძლებლობა. საკასაციო პალატამ არაერთგზის განმარტა, რომ „...მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება..“ (სუს 13.12.2018წ. №ბს-681-681(კ-18), 23.07.2020წ. №ბს-197(კ-20) გადაწყვეტილებები და სხვ.). ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა არ გამომდინარეობს საქმეში დაცული ცალკეული მტკიცებულებების შეფასებიდან. სააპელაციო სასამართლომ ისე დაუბრუნა ადმინისტრაცი-

ულ ორგანოს საქმე ხელახლა განსახილველად, რომ არ შეუფასებია იმ დოკუმენტაციის შინაარსი, რომლებიც მოსარჩელეს სარეგისტრაციოდ ჰქონდა წარდგენილი. ამ პირობებში, მტკიცებულებათა არასაკმარისობის მოტივით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის ხელახლა გადაწყვეტის მიზნით, საჯარო რეესტრმა, ადმინისტრაციული წარმოების ხელახლა ჩატარების პირობებში, კვლავ უნდა გამოითხოვოს ინფორმაცია არქივიდან, სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. გასაჩივრებული განჩინებით არ დგინდება, რა მიზანს ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ სახის მტკიცებულებათა ხელახლა გამოთხოვის დავალება, რომლებიც სადავო აქტების გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოებისას უკვე წარდგენილი იყო შესაბამის ორგანოში.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში ასახული მოტივების გაზიარების პირობებშიც, სააპელაციო პალატის მიერ ორივე სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობა მოკლებულია როგორც ფაქტობრივ, აგრეთვე, პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილება, ისე ჯ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 31 იანვრის №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესწავლა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოება ჩაატარა აჭარის რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნით. სააგენტო მოქმედებდა როგორც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო და სადავო საკითხის შეფასებაში მისი ჩართულობა განპირობებული იყო ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენით. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად ცნო სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, პროცესუალურ-სამართლებრივად დაუშვებელია ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების ასევე სადავო საკითხის

გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობა. „...მაშინ, როდესაც ამა თუ იმ საკითხის გადაწყვეტის უფლებამოსილება კანონმდებლობით მინიჭებული აქვს კონკრეტულ ადმინისტრაციულ ორგანოს, დაუშვებელია, იმავე საკითხთან მიმართებით, თუნდაც კოორდინირებულად, პარალელურად იმსჯელოს და გადაწყვეტილება მიიღოს იმავე სისტემაში მოქმედმა სხვა ადმინისტრაციულმა ორგანომაც, განსაკუთრებით კი – ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ. დავის ამგვარი გადაწყვეტა მხარეს პრაქტიკულად უსპობს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ერთჯერადი გასაჩივრების შესაძლებლობას, რამდენადაც ზემდგომი ორგანო სასამართლოს გადაწყვეტილებითვე პრაქტიკულად ჩართულია პირველად ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რისი გათვალისწინებითაც, იგი ფაქტობრივად მონაწილეობს იმ გადაწყვეტილების მიღებაში, რომელიც საბოლოო ჯამში, შესაძლოა ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში დაინტერესებულ მხარეს სადავოდ გაეხადოს...“ (სუს 2022 წლის 10 მარტის №ბს-262(2კ-21) გადაწყვეტილება). საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული არაერთი გადაწყვეტილება ცხადყოფს, რომ ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში, წარმოიშობა ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების არა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის, არამედ არსებითად ბათილად ცნობის საჭიროება.

საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო პალატის მიერ ძალაში დატოვებული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით სადავო აქტები ბათილად იქნა ცნობილი „თანმხლები შედეგებით“, თუმცა გაურკვეველია, რა იგულისხმება „თანმხლები შედეგებში“. მოსარჩელე სადავოდ ხდის მხოლოდ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 31 იანვრის №... გადაწყვეტილებას და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. სასამართლომ დავა გადანყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. სასამართლოს დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზიდან და შეფასებიდან. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში ასახული მსჯელობით არ არის გაქარწყლებული სააპელაციო საჩივრებში ასახული მოტივები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. კასატორების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კომპანიის სახელზე განხორციელებული მინის ნაკვეთის
რეგისტრაციის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-639(2კ-22)

16 მარტი, 2023 წ. ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაცი-
ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 8 მაისს ე. ა-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბი-
ლისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას,
მოპასუხეების – ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
მიმართ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2020 წლის 11 მაისის განჩინებით ე. ა-ის სარჩელი განსჯადო-
ბით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უა-
რის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020
წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუ-
ხისთვის შესაბამისი გადაწყვეტილების თანახმად, ...ის კომპანიაში არ-
სებული მინის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით – ...) მონაცემების გას-
წორებისა და ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის (მდებარე
– ქ. რუსთავი, ... მკ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია, №... ნაკვეთი, საკა-
დასტრო კოდი – ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგის-
ტრაციის განხორციელების დავალება მოითხოვა.

სარჩელის თანახმად, 2019 წლის 7 ოქტომბერს ე. ა-ის მინდობილმა
პირმა – შ. ა-მა სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქ. რუსთავში, ... მ/რ-ის მიმდებ-
არე ტერიტორიაზე (ნაკვეთი ..., ს/კ ...) სახელმწიფო პროექტის ფარ-
გლებში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა, რაზეც უარი ეთქვა იმ
საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართულ აზომვით ნახაზზე და-

ფიქსირდა ზედდება ... კოდით ბ...ის კომპანიის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. ამასთან, 2020 წლის 24 იანვარს ე. ა-ის წარმომადგენელმა მიმართა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დასადასტურებლად, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2020 წლის წერილობითი პასუხით უარი უთხრა იმ საფუძველზე, რომ მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. მოსარჩელის წარმომადგენელმა 2020 წლის 16 მარტს საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ნივთის ელექტრონული ვერსიით დარეგისტრირების მოთხოვნით, იმ მოტივით, რომ საჯარო რეესტრში ჯერ კიდევ 2002 წელს დარეგისტრირდა ნაკვეთი საკუთრებაში ე. ა-ის სახელზე და ამასთან, აზომვითი ნახაზის შემდგენელმა განმარტა, რომ ნახაზი სწორად იყო შედგენილი არქივში დაცული რუკის შესაბამისად და იგი ვერ მოახდენდა მის კორექტირებას.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 29 ივნისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ბ....

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ე. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2019 წლის 9 ოქტომბერს ე. ა-ის წარმომადგენელმა შ. ა-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა ქალაქ რუსთავში, ... და ... მიკრორაიონების მიმდებარედ არსებული №... მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავში, ... და ... მიკრორაიონების მიმდებარედ არსებულ 450 კვ. მ №... მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულია ე. ა-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის მერიის 1993 წლის 26 ნოემბრის №614 განკარგულება. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკა.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №.. (11.10.2019წ.) და №... (28.10.2019წ.) გადაწყვეტილებებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელე მხარეს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ზედდება. მითითებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე. ა-ს განემარტა, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნა-

ხაზი ან დავის დადასტურების შემთხვევაში, დაინიშნებოდა მედიაცია.

საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავეში, ... და ... მიკრორაიონების მიმდებარედ არსებულ 450 კვ. მ №... მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულია „ბ...“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნასყიდობის შესახებ 2005 წლის 4 აგვისტოს №... სანოტარო აქტი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... (12.11.2019), №... (25.11.2019 წ.), №... (09.12.2019 წ.) და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც ე. ა-ს ეცნობა, რომ დაინიშნა მედიაცია. 2019 წლის 11 დეკემბერს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელე ე. ა-ს ეცნობა, რომ მედიაცია, მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო, შეწყდა და 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

2020 წლის 10 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2020 წლის 16 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრით ე. ა-მა მოითხოვა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმება. მოსარჩელე ე. ა-ს ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმებასთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 20 მარტის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი; ხოლო №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „კ“, „მ“ პუნქტებზე, მე-5 მუხლზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 30 ოქტომბერს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება და 450 კვ. მ ფართობის უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ბ... საკუთრების უფლება (საკა-

დასტრო კოდი: ...). სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დარეგისტრირებულ იქნა მესამე პირის საკუთრების უფლება, მოსარჩელის მხრიდან სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასამართლო ვერ იმსჯელებდა აღნიშნული აქტის კანონიერების შესახებ.

ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, მოსარჩელე ე. ა-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკაზე დატანილი №... ნაკვეთის მდებარეობას. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარეს უნდა უზრუნველყო დაემტკიცებინა ის გარემოება, თუ სად მდებარეობს რეალურად მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რატომ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა და შესაბამისად, არის თუ არა ახალი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რეალურად მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტური.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდებოდა და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება იმ გარემოებების დასადგენად, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გადანაცვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ა-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში 2021 წლის 2 დეკემბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე ე. ა-ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულ მე-2 სასარჩელო მოთხოვნაში მოიაზრებოდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (171 კვ.მ ზედღების ნაწილში) ბათილად ცნობა და ითხოვა მოთხოვნის (მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა) ამ ფორმით დაზუსტება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ე. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილება (171 კვ. მ ზედდების ნაწილში) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; ბათილად იქნა ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილება; დანარჩენ ნაწილში ე. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის წარმომადგენლების მოსაზრება, რომ აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოში გაზარდა დავის საგანი, პალატამ არ გაიზიარა, მიუთითა სსსკ-ის 83.2, 381-ე და სასკ-ის 28¹ მუხლებზე და აღნიშნა, რომ იმის გათვალისწინებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე არსებული რეგისტრაციის (ს/კ №...) გაუქმების (ნაწილობრივ) მოთხოვნით ე. ა-ს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართული ჰქონდა, ხოლო 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილებით (რომელიც აპელანტის მიერ მოცემული დავის ფარგლებში ასევე სადავოდ იყო ქცეული) ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ამასთან, ე. ა-ის მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა (გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული) შეეხებოდა სწორედ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გასწორებას, სააპელაციო პალატის შეფასებით, აპელანტის მიერ აღნიშნულ ეტაპზე მე-2 სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირების შეცვლის შედეგად ადგილი ჰქონდა არა სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდას, არამედ სახეზე იყო მე-2 სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება (ტრანსფორმირება). შესაბამისად, მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა აპელანტმა ჩამოაყალიბა შემდეგი ფორმით: ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილება (171 კვ. მ ზედდების ნაწილში). სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის

მიზანს წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია, ხოლო დამატარებულ გარემოებას წარმოადგენს მესამე პირის საკუთრებაში უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რომლითაც 171 კვ. მ-ის ზედდება ხდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. სწორედ ამ მოტივით და მოთხოვნით მიმართა მოსარჩელემ საჩივრით ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამდენად, სარჩელის მიზნისა და შინაარსის გათვალისწინებით, პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება და არა გაზრდა, არ იცვლებოდა სარჩელის საგანი ან საფუძველი.

პალატამ მიუთითა, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში უნდა შეფასებულიყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილების და 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილების კანონიერება და შესაბამისად უნდა დადგენილიყო, არსებობდა თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე – ქ. რუსთავი ... მკ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია №... ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი – ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

პალატის მითითებით, აპელანტის ძირითადი მოტივაცია სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონოების თაობაზე ემყარება იმ არგუმენტს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ე. ა-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (171 კვ. მ) განახორციელა ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული თვალსაზრისით, პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ყურადღება გაემახვილებინა საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკის თანახმად, ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული, №... (...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეა: დასავლეთით – მიწის ნაკვეთი №..., აღმოსავლეთით – გზა, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი №..., ხოლო სამხრეთით – გზა.

ე. ა-ის №... (07.10.2019წ.) სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მჰს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 ივნისს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის და მასზე თანდართული დოკუმენტის (მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის ადგილმდებარეობა/მისამართი) თანახმად, მიწის ნაკვეთის (450 კვ. მ) მოსაზღვრეა: დასავლეთით –

მიწის ნაკვეთი №..., აღმოსავლეთით – გზა, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი №..., ხოლო სამხრეთით – გზა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №... (09.10.2019წ.) სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდება ზედდება (ნაწილობრივ).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 31 მარტის სიტუაციური ნახაზის თანახმად, ... (№...) საკადასტრო რუკაზე ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება №... სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის მდებარეობას.

2002 წლის 21 მარტის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ...-... მკრ. მ/ტ, ს/კ ... (...), 450 კვ. მ რეგისტრირებულია ი. ჩ-ის საკუთრების უფლება. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის 2002 წლის 21 მარტის საკადასტრო რუკის თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის ესაზღვრება მიწის ნაკვეთები №... და №... .

2005 წლის 4 აგვისტოს „მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების თანახმად, ი. ჩ-ემ („გამყიდველი“) „ბ... („მყიდველი“) გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ...-... მკრ. მ/ტ, ს/კ ..., ფართობი – 450 კვ. მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. რუსთავი, ... მ/რ-ის მიმდ. ტერიტორია, ს/კ ..., 2005 წლის 4 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების (№... სანოტარო აქტი) საფუძველზე, განხორციელდა ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2002 წლის 12 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ს/კ ... (ნაკვეთი №...), 450 კვ. მ., ქ. რუსთავის მერის 1993 წლის 12 ნოემბრის №588 განკარგულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია თ. უ-ის საკუთრების უფლება.

2003 წლის 2 დეკემბერს №... (...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად და უძრავ ნივთზე ს/კ ... და ... დარეგისტრირდა თ. უ-ის საკუთრების უფლება.

2003 წლის 4 დეკემბერს „მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების თანახმად, თ. უ-ემ („გამყიდველი“) „ბ... („მყიდველი“) გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი,

ს/კ ..., ფართობი – 170.65 კვ. მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, 2007 წლის 9 ნოემბერს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა „ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2002 წლის 21 მარტის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ს/კ ... (ნაკვეთი №...), 450 კვ. მ., რეგისტრირებულია ვ. კ-ის საკუთრების უფლება.

2003 წლის 23 დეკემბერს №... (ნაკვეთი №...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად და უძრავ ნივთზე ს/კ ... და ს/კ ... დარეგისტრირდა ვ. კ-ის საკუთრების უფლება.

2003 წლის 24 დეკემბერს „მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების (№...) თანახმად, ვ. კ-ემ („გამყიდველი“) „ბ... („მყიდველი“) გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ს/კ ..., ფართობი – 201.00 კვ. მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, 2004 წლის 14 იანვარს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა „ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2021 წლის 18 თებერვალს ვ. კ-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ს/კ ... საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგინდა ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 20 მაისის №... გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან უტყუარად ვერ დგინდებოდა №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს უნდა დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით და მიემართა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის, ეცნობებინა ზედდების თაობაზე და მოეთხოვა ინფორმაცია თუ რომელი მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 20 მაისის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე, მიღებულ იქნა პირობითი სარეგისტრაციო განცხადება №... მიწის ნაკვეთზე უფლებთა ცვლილების სპორადული რეგისტრაციის ტრანზაქციით რუსთავი, მიკრო/რაიონი ... და მიკრო/რაიონი ..., მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე №... ნაკვეთის (№... საკ.კოდი) შესახებ.

2021 წლის 4 ნოემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო-

ტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა №... სამსახურებრივი ბარათით მიმართა კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურს და ვინაიდან რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიიდან წარდგენილი იყო №... განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რომლითაც დასტურდებოდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონებისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, ითხოვა №... საკ. კოდით რეგისტრირებული მოხაზულობის (რეგ. ნომერი ...) დაკორექტირება №... განცხადების ზედდების ნაწილში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის 2021 წლის 9 ნოემბრის №... სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, განხორციელდა №... საკ. კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირება, მითითების შესაბამისად.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 17 მაისის №003281721 ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტიზაზე კვლევისათვის წარმოდგენილ ბაზაში (SHP) არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომლის ფართი, კონფიგურაცია და მის გარშემო არსებული სიტუაცია ძირითადად შეესაბამება 2002 წლის 12 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ფართს, კონფიგურაციას და მის გარშემო არსებულ სიტუაციას (იხ. დანართი №4) და ასევე ძირითადად შეესაბამება განაწილების გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთების სიტუაციას (იხ., დანართი №5), იხილეთ დანართი №6-ზე.“

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივარში მოცემული შედავების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მიიჩნია, რომ აპელანტის მოსაზრება გაზიარებული უნდა ყოფილიყო ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო: პალატამ მოიხმო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი, რომლის თანახმადაც, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა საკითხი – წარმოადგენდა თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარე-

გისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველს. ამასთან, კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ როგორც 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკით (2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკაზე ასახულია №... მიწის ნაკვეთის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთები, შესაბამისი ნუმერაციით და მათ შორის გამავალი გზები), ასევე აპელანტის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში №... (07.10.2019წ.) სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით და მასზე თანდართული დოკუმენტით დგინდება (მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის ადგილმდებარეობა/მისამართი), №... (№...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს წარმოადგენს – ნაკვეთი №... და ნაკვეთი №.... ამასთან, საქმის მასალებით ასევე ირკვევა, რომ აპელანტის მიერ სადავოდ ქცეული 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს მინიჭებული ჰქონდა №..., რომელსაც 2002 წლის 21 მარტის საკადასტრო რუკის თანახმად, ესაზღვრებოდა №... (№...) მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად არსებული №... და №... ნაკვეთები. აღსანიშნავი იყო, რომ მითითებული მონაცემები არ შეესაბამებოდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკაზე დატანილ ინფორმაციას, კერძოდ, აღნიშნულ საკადასტრო რუკაზე №... და №... მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ და არც მომდებარედ №... ნაკვეთი (№... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნომერი) არ ფიქსირდება.

საგულისხმო იყო გარემოებაც, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (რომელიც №... (ნაკვეთი №...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წამოიშვა) №... საკ. კოდით რეგისტრირებული მოხაზულობის ზედდების გამო, განხორციელდა №... საკ. კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირება, თუმცა, 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკაზე №... საკ. კოდით რეგისტრირებული – ნაკვეთი №...-ის მომიჯნავედ ნაკვეთი №... არ ფიქ-

სირდება (მათ შორის მდებარეობს ნაკვეთი №...).

ამასთან, სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება მიაქცია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 17 მაისის №003281721 ექსპერტის დასკვნის შინაარსს, რომლითაც დგინდება, რომ „ექსპერტიზაზე კვლევისათვის წარმოდგენილ ბაზაში (SHP) არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომლის ფართი, კონფიგურაცია და მის გარშემო არსებული სიტუაცია ძირითადად შეესაბამება 2002 წლის 12 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ფართს, კონფიგურაციას და მის გარშემო არსებულ სიტუაციას (იხ. დანართი №4) და ასევე ძირითადად შეესაბამება განაწილების გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთების სიტუაციას (იხ., დანართ №5), იხილეთ დანართ №6-ზე.“

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-ე, 53.5 მუხლებზე, ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით ირკვევა, რომ 2007 წლის 29 ოქტომბრის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოებისას, მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის მასთან დაცულ ინფორმაციასთან ურთიერთშესაბამისობა არ დაუდგენია. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელ-

დობრ თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განხორციელებინა კანონით პროცედურების ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებული მტკიცებულებებისთვის მიეცა სწორი შეფასება. სააპელაციო სასამართლომ აქვე დამატებით განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილება (171 კვ. მ ზედდების ნაწილში) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დავალებოდა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილებით კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, პალატამ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციულ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე“.

რაც შეეხება ე. ა-ის მოთხოვნას მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათი-

ლად იქნა ცნობილი 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება და მასვე დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას არსებითად ემსჯელა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე – ქ. რუსთავი ... მკ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია №... ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების დავალების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს. ამასთან, ბ... საქმეზე მტკიცებულების დართვის თაობაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ივნისის განჩინების გაუქმებას მოითხოვს.

კასატორი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკასაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება იმ პირობებში, როდესაც 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, რომლითაც ბ...ის კომპანიის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, საფუძველი – სანოტარო აქტი ნასყიდობის შესახებ №... (გაფორმების თარიღი: 04/08/2005, ნოტარიუსი მ. მ-ი) ძალაში მყოფ სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს.

კასატორი ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მესამე პირის სახელზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში ინახება საკადასტრო გეგმა, რომლის მიხედვითაც ზუსტად დგინდება მისი ადგილმდებარეობა. კერძოდ, ... საკადასტრო კოდით დასავლეთით ესაზღვრება ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ასევე წარდგენილი იყო თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დავის მიმდინარეობის ეტაპზე. თავის მხრივ, დგინდება ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა მათი დასავლეთით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ... და ... სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შესაბამის-

სად. აღნიშნული დოკუმენტაცია ც სრულყოფილად იყო წარდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დავის განხილვის ეტაპზე.

კასატორის განმარტებით, პირველ რიგში, როდესაც ადგილი აქვს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდებას, სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებას წარმოადგენს ზუსტად დადგინდეს მოსარჩელის – ე. ა-ის სახელზე ჯერ კიდევ 2002 წელს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ადგილმდებარეობა. უმნიშვნელოვანესია ასევე ის გარემოება, რომ როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის ეტაპზე, ასევე დავის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე ცალსახად დადგინდა, რომ მოსარჩელე თავის საკუთრებაში დაუზუსტებლად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) დაზუსტების მოთხოვნით არასწორი საკადასტრო მონაცემებით მიმართავდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ამასთან, საგულისხმოა, რომ დგინდება მოსარჩელის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (განკარგულება №614, გაფორმების თარიღი: 26/11/1993, ქალაქ რუსთავის მერია) მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ზუსტი კოორდინატების მითითების გარეშე. შესაბამისად, ცალსახად არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მესამე პირის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი, ანუ მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ იგი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა, თუმცა დაუზუსტებლად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი უნდა დაზუსტდეს და უნდა დადგინდეს ზუსტი მდებარეობა. მით უფრო, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დავის მიმდინარეობის ეტაპზეც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ წარდგენილი იყო დამატებითი დოკუმენტაცია, რომლითაც დგინდება მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ზუსტი კოორდინატების გარეშე. აღნიშნულისათვის კი საჭიროა მოსარჩელემ წარადგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოში მიწის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და დაზუსტოს ... საკადასტრო კოდის მონაცემები. ეს უკანასკნელი ნამდვილად შეიძლება გახდეს ცალკე კვლევის და დავის საგანიც, თუმცა, სადავო გადაწყვეტილება ეხება მესამე პირის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელიც ზიანს საერთოდ არ აყენებს მოსარჩელე მხარეს და ეს დადგინდა კიდევაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით.

კასატორის მითითებით, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, გაუმართლებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ძალაში ყოფნის პირობებში გაუქმდეს მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციები.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას კი არც ერთ აღნიშნულ საფუძველს ადგილი არ ჰქონია.

კასატორი – ბ... მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ მთავარ სასამართლო სხდომაზე საქმეს დაურთო მტკიცებულება, რომლის წარდგენაც მხარეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში შეძლო და სააპელაციო სასამართლოში აპელანტს არ წარუდგენია მოსაზრება იმის თაობაზე, თუ რატომ არ წარუდგინა მტკიცებულება პირველი ინსტანციის სასამართლოში. კასატორის მითითებით, ექსპერტიზის დასკვნის საქმეზე დართვა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილს. კასატორი ასევე პრეტენზიას გამოთქვამს დასკვნის შინაარსობრივ მხარეზე და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო მათი არგუმენტები და უპირობოდ გაიზიარა კანონის დარღვევით საქმეზე დართული ექსპერტიზის დასკვნა.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე აპელანტმა სასამართლოს დახმარებით მოახდინა მოთხოვნის ტრანსფორმაცია, რითაც გაზარდა მოთხოვნა, რასაც კასატორი დაუშვებლად მიიჩნევს. კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის შესაბამისად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ უგულებელყო კომპანიის საკუთრების უფლება, რაც მას მოპოვებული ჰქონდა სრულიად კანონიერად, საერთაშორისო ხელშეკრულების, სახელმწიფოს მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და საჯაროდ რეგისტრირებული დოკუმენტების საფუძველზე. კასატორის განმარტებით, სახელმწიფოს მიერ მიწოდებული ოფიციალური ინფორმაციის შესაბამისად განხორციელდა მილსადენის დერეფანში მოხვედრილი მინის მესაკუთრეების იდენტიფიცირება, მათ შორის იყო ი. ჩ-ე, რომლის სახელზეც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული მინის ნაკვეთი კომპანიამ შეიძინა. როგორც ნოტარიულად დამოწმებულ ხელშეკრულებაშია მითითებული (მუხლი 4), ნოტარიუსმა შეამოწმა ი. ჩ-ის საკუთრების უფლება, რაც დადასტურებული იყო საჯარო რეესტრიდან შესაბამისი ამონაწერითა და საკადასტრო გეგმით. კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საკადას-

ტრო რუკით ნათელია თუ სად მდებარეობს კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, როგორია მისი განლაგება, მეზობელი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია და ადგილმდებარეობა. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს არანაირი შეხება კომპანიის მიწის ნაკვეთთან არ ჰქონია და არც ახლა აქვს. უფრო მეტიც, 2005-2007 წლებში რუსთავის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარეობდა სამოქალაქო დავა ე. ა-ის სასარჩელო განცხადების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, სადაც ე. ა-ი აცხადებდა, რომ მისი ნაკვეთი მდებარეობდა მილსადენის დერეფნის მიმდებარედ და რომ იგი ვერ ახერხებდა სამშენებლო ნებართვის მიღებას. სასარჩელო განცხადებაში ე. ა-ი არსად აცხადებდა, რომ მისი ნაკვეთი მდებარეობდა მილსადენის დერეფანში ანდა ადგილი ჰქონდა ზედღებას კომპანიის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. ა-ისა და სხვათა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოსარჩელეს ჯერ კიდევ 2005-2007 წლებში ჰქონდა ინფორმაცია სამშენებლო დერეფნისა და კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე და ამაზე არანაირი პრეტენზია არ გამოუთქვამს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 13 ივნისისა და 14 ივლისის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები. დასაშვებობის შემოწმება დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა დადგინდა მხარეთა დასწრებით 2023 წლის 26 იანვარს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 იანვრის სხდომაზე მხარეებს განესაზღვრათ ვადა მორიგების პირობების შესათანხმებლად და შესაბამისი ინფორმაციის წარმოსადგენად, თუმცა მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 16 თებერვლის განჩინებით ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, საკასაციო სა-

ჩივრების საფუძვლებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ბ... და სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს კასატორის – ბ... მითითებას მოსარჩელის მიერ სააპელაციო სასამართლოში მოთხოვნის გაზრდის თაობაზე და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით. მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას — მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ამასთან, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლო შეზღუდულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს მხარეებს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ე. ა-ი საქმის განხილვის ყველა ეტაპზე სადავოდ ხდიდა ბ... სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციას, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოაყალიბა იმგვარად, რომ მოითხოვდა ბ...ის კომპანიაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით – ...) მონაცემების გასწორება. სააპელაციო სასამართლომ გაითვალისწინა რა სარჩელის შინაარსი და მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე მოსარჩელეს მისცა სასარ-

ჩელო მოთხოვნის სწორად ფორმულირების შესაძლებლობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ გამართულობაში გამოიხატა. ამდენად, სარჩელის შინაარსისა და მიზნის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება და არა გაზრდა, არ შეცვლილა სარჩელის საგანი ან საფუძველი.

საბოლოოდ, სარჩელის შინაარსის გათვალისწინებით, სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად, სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგნად იქცა რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 აპრილის №... გადაწყვეტილების კანონიერება და შესაბამისად უნდა დადგენილიყო, არსებობდა თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე – ქ. რუსთავი, ... მკ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია №... ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი – ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის ძირითადი მოტივაცია სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობის თაობაზე ემყარება იმ არგუმენტს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ე. ა-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (171 კვ. მ) განახორციელა ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელეს მოცემული დავის ფარგლებში სადავოდ არ გაუხდია ბ... საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე წინა მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, ისევე, როგორც – ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სანოტარო აქტი მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ №....

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2002 წლის 21 მარტის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ...-... მკრ. მ/ტ, ს/კ ... (....), 450 კვ. მ, რეგისტრირებულია ი. ჩ-ის საკუთრების უფლება. „მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ“ 2005 წლის 4 აგვისტოს ხელშეკრულების თანახმად, ი. ჩ-ემ („გამყიდველი“) „ბ... („მყიდველი“) გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ...-... მკრ. მ/ტ, ს/კ ..., ფართობი – 450 კვ. მ, რის საფუძველზეც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ სადავო გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. რუსთავი, ...-... მ/რ-ის მიმდ. ტერიტორია, ს/კ ..., 2005 წლის 4 აგვისტოს ნასყიდობის ხელ-

შეკრულების (№... სანოტარო აქტი) საფუძველზე, განხორციელდა „ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავში, ... და ... მიკრორაიონების მიმდებარედ არსებულ 450 კვ. მ №... მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულია ბ...“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნასყიდობის შესახებ 2005 წლის 4 აგვისტოს №... სანოტარო აქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების ბ... გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველების არსებობის პირობებში, კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად, რომლის კანონიერება არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგანს, ისევე როგორც მოცემული დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის ბ...ის კომპანიის საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე წინა მესაკუთრის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციას. სააპელაციო სასამართლომ კი წინა რეგისტრაციისა და რეგისტრაციის საფუძველების მოქმედების პირობებში გააბათილა უძრავი ქონების ბ... სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს და გამიჯნავს შემთხვევებს, როდესაც, ერთი მხრივ, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ეფუძნება უშუალოდ ამ რეგისტრაციის უკანონობას, იმ ვითარებას, როდესაც ახალი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ შეესაბამება რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველებს, ხოლო, მეორე მხრივ, შემთხვევებს, როდესაც შემდგომი რეგისტრაციის უკანონობა მომდინარეობს წინა რეგისტრაციის უკანონობის საფუძველებიდან, იდენტურია განხორციელებული რეგისტრაციები.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, მოსარჩელის მტკიცებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ე. ა-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (171 კვ. მ) განახორციელა ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა საქმის მასალების მიხედვით დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია წინა მე-საკუთრის – ი. ჩ-ის რეგისტრაციის ანალოგიურად, იმ ფორმით, როგორც წინამორბედზე. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, სახელზე არ გვაქვს ვითარება, როდესაც მოსარჩელის საკუთრების უფლების შესაძლო ხელყოფა უშუალოდ ბ... სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტიდან მომდინარეობს. ამდენად, მოცემული დავის ფარგლებში, იმ პირობებში, როდესაც სადავოდ არ გამხდარა ბ... საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე წინა მე-საკუთრის – ი. ჩ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, ხოლო ძალაშია სადავო რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი – ნასყიდობის ხელშეკრულება, ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველზე შესაძლოა ეარსება უშუალოდ აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელებისას დაშვებული შეცდომის შედეგად, რაც განსახილველი დავის ფარგლებში არ დადასტურებულა.

თავის მხრივ, სააპელაციო სასამართლოს მოტივაცია ბ... სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ძირითადად მიემართება არა უშუალოდ სადავო რეგისტრაციის უკანონობის საფუძველზე, არამედ, ეჭვ ქვეშ აყენებს ბ...ის კომპანიის წინამორბედის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებას, რასაც მოცემული დავის საგნის ფარგლებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით ასევე არ იქნა გათვალისწინებული ბ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალაში არსებობის ფაქტი. საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძველების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში ახალ მესაკუთრეზე განხორციელებული რეგისტრაციების გაბათილებას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 23.02.2017წ. №ბს-729-721(კ-16) გადაწყვეტილება). საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთხელ განმარტა, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწე-

სიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 30.04.2015წ. №ბს-585-572(4კ-14) და 02.07.2015წ. №ბს-30-30(2კ-15) განჩინებები).

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბ...ის კომპანიამ სადავო უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ი. ჩ-ისგან, რომელიც აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, ხოლო ბ...ის კომპანიის სახელზე სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია წინა მესაკუთრის – ი. ჩ-ის რეგისტრაციის ანალოგიურად, იმ ფორმით, როგორც წინამორბედზე. ყოველივე აღნიშნული კი მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში გამოირიცხავს რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 30 ოქტომბრის №... გადწყვეტილების გაუქმების შესაძლებლობას. ხოლო ის გარემოება, რამდენად მართებულად განხორციელდა თავდაპირველი რეგისტრაციები ე. ა-ისა და ბ...ის კომპანიის წინამორბედის – ი. ჩ-ის სახელზე, შეესაბამება თუ არა ისინი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებსა და საკადასტრო რუკებს, სცილდება მოცემული დავის ფარგლებს და განსახილველ შემთხვევაში გავლენას ვერ მოახდენს ბ...ის კომპანიის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებაზე, ისევე როგორც აღნიშნულ რეგისტრაციაზე გავლენას ვერ მოახდენს სადავო მიწის ნაკ-

ვეთზე განხორციელებული თავდაპირველი რეგისტრაციის უკანონობა, კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ძალაში ყოფნის პირობებში.

ამგვარ ვითარებაში, ასევე გაურკვეველია რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია მოსარჩელისათვის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რამდენადაც ბოლო მესაკუთრის – ბ...ის კომპანიის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შედეგად ძალაში დარჩება წინა მესაკუთრის – ი. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, კვლავ იგივე სამართლებრივი პრობლემის წინაშე აღმოჩნდება მოსარჩელე, რამდენადაც ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში შეიცვლება მხოლოდ სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული უფლების სუბიექტი.

რაც შეეხება ე. ა-ის მოთხოვნას მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე – ქ. რუსთავი, ... მკ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია, №... ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი – ...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ იმ გარემოებებზე, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავში, ... და ... მიკრორაიონების მიმდებარედ არსებულ 450 კვ. მ №... მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებული იყო ე. ა-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის მერიის 1993 წლის 26 ნოემბრის №614 განკარგულება. ამასთან, 2002 წლის 12 ივლისის საკადასტრო რუკის თანახმად, ე. ა-ის საკუთრებაში არსებული, №... (...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეა: დასავლეთით – მიწის ნაკვეთი №..., აღმოსავლეთით – გზა, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი №..., ხოლო სამხრეთით – გზა. ე. ა-ის №... (07.10.2019წ.) სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 ივნისს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზის და მასზე თანდართული დოკუმენტის (მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის ადგილმდებარეობა/მისამართი) თანახმად კი, მიწის ნაკვეთის (450 კვ. მ) მოსაზღვრეა: დასავლეთით – მიწის ნაკვეთი №..., აღმოსავლეთით – გზა, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი №..., ხოლო სამხრეთით – გზა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №... (09.10.2019წ.) სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდება ზედდება (ნაწილობრივ). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს 2020 წლის 31 მარტის სიტუაციური ნახაზის თანახმად, ... (№...) საკადასტრო რუკაზე ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება №... სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის მდებარეობას. საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 17 მაისის №003281721 ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტიზაზე კვლევისათვის წარმოდგენილ ბაზაში (SHP) არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, ფართი, კონფიგურაცია და მის გარშემო არსებული სიტუაცია ძირითადად შეესაბამება 2002 წლის 12 ივლისის მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე არსებული №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ფართს, კონფიგურაციას და მის გარშემო არსებულ სიტუაციას (იხ. დანართი №4) და ასევე ძირითადად შეესაბამება განაწილების გეგმაზე არსებული მიწის ნაკვეთების სიტუაციას (იხ. დანართი №5), იხილეთ დანართი №6-ზე.“

საკასაციო სასამართლო „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4¹ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე. ა-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდება ზედდება, თუმცა მოცემული დავის ფარგლებში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ე. ა-მა წარმოდგენილი სარჩელით სადავოდ გახადა მხოლოდ უძრავი ქონების ბოლო მესაკუთრის – ბ...ის კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისი სამართლებრივი საფუძვლისაგან და წინა რეგისტრაციისაგან დამოუკიდებლად, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, სადავო მიწის ნაკვეთზე უკეთესი უფლების დადგენის გზით გადაწყვიტოს სადავო საკითხი. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ჯერ კიდევ 2002 წელს ე.

ა-ის სახელზე დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებულია 450 კვ. მ მიწის ნაკვეთი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, სადაც განიმარტა, რომ „მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.“ მითითებულ გადაწყვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწიროდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, მართალია, მოცემული დავის ფარგლებში, წარმოდგენილ სარჩელს არ გააჩნია დაკმაყოფილების პერსპექტივა, თუმცა, თავად კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არსებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელემ თავად უნდა განსაზღვროს საკუთარი უფლებების დაცვის სათანადო ღონისძიებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ა-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, კასატორი – ბ... სადავოდ ხდის საქმეზე მტკიცებულების დართვის თაობაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ივნისის განჩინებას, რომლითაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა დაერთო საქმეს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382.1 მუხლს, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო მიიღებს ახლად წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, თუ მათ მნიშვნელობა აქვთ საქმისათვის, 380-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. ხოლო 380-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას შეიძლება მოყვანილ იქნეს ახალი ფაქტები და წარდგენილ იქნეს ახალი მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა. მოცემულ შემთხვევაში, ე. ა-ი სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით შეეცადა გაეზათილებინა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ, სადავო საკითხის მხედველობაში მიღებით, ექსპერტიზის დასკვნა დაურთო საქმეს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული აქვს საპროცესო კომპეტენცია თავად მოიპოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. ამდენად, არ არსებობს საქმეზე მტკიცებულების დართვის თაობაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ივნისის განჩინების გაუქმების საფუძველი.

ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, ე. ა-ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. ბ... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო

საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ე. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ე. ა-ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახალმთ

№ბს-883(2კ-20)

22 ივნისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, განცხადებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

გარდაბნის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს რეგისტრატურას 28.12.1998წ. მიმართა შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა დაბა ...ის საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე 1,8 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკუთარი სარეგისტრაციო მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ სამსახურში წარდგენილ იქნა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სამმართველოს მიერ 02.10.1998წ. გაცემული №14/115 საკუთრე-

ბის დამადასტურებელი მოწმობა, 06.02.1998წ. №70 მიღება-ჩაბარების აქტი, 16.02.1998წ. საიჯარო ხელშეკრულება და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 21.12.1998წ. №4-1963 თანხმობა. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 26 170 კვ. მ. ნაკვეთზე, ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 04.11.2010წ. №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა გარდაბნის რაიონში, დაბა ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 04.11.2010წ. მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ხვდება ტყის სავარაუდო ბუფერში, შესაბამისად მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 16.12.2010წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძველად არსებული ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოუდგენლობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება.

შპს „უ...ს“ დირექტორმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საჩივარზე თანდართული დოკუმენტაციით დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისთვის დაზუსტდა კონტური ლანშაფტურ-სარეკრეაციო ზონას, სასოფლო-სამეურნეო ზონა-სა და სარეკრეაციო ზონა 2-ს შორის, კერძოდ, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 01.12.2010წ. №47 კრების ოქმით დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისათვის მინიჭებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და სასოფლო-სამეურნეო ზონა შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.12.2010წ. №07/13586713 წერილით განიმარტა, რომ სარეკრეაციო ზონა-2-ში, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება.

ვინაიდან სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაციით შეიცვალა აქტის გამოცემის საფუძველად არსებული ფაქტობრივი გარემოება, ამასთან შეცვლილი გარემოებები განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

28.01.2011წ. №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „უ...ს“ დირექტორის 06.01.11წ. ადმინისტრაციული საჩივარი, ძალადაკარგულად გამოცხადდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01.02.2011წ. №... გადაწყვეტილებით, სასამართლოს ბრძანების საფუძველზე (საქმე №11ა-422, 12.11.2007წ.) პროკურატურის მიერ ამოღებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის დედნების დაბრუნებამდე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის უფროსის დ.ძ-ის 11.10.2011წ. №... წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 16.02.1999წ. რეგისტრატორმა ნ.ბ-ამ შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირა 26170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი 1.80 ჰა-ს ნაცვლად (18000 კვ. მ.), აღნიშნულით ნ. ბ-ამ ჩაიდინა სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტება, ე.ი. თანამდებობის პირის მიერ ისეთი მოქმედების განზრახ ჩადენა, რომელიც აშკარად სცილდება მისთვის კანონით მინიჭებულ უფლებათა და რწმუნებათა ფარგლებს, რამაც არსებითი ზიანი მიაყენა სახელმწიფოს კანონიერ ინტერესებს. მიუხედავად ამისა, რეგისტრატორ ნ.ბ-ას სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობაში მიცემა ვერ მოხერხდა სისხლის სამართლის კანონით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო, აღნიშნულის გამო 21.01.2008წ. საქმეზე შეწყდა წინასწარი გამოძიება.

26.08.2011წ. შპს „უ...ს“ დირექტორმა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტი მდებარეობდა გარდაბნის სარეგისტრაციო ზონაში განცხადება გადაიგზავნა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში. საგამოძიებო სამსახურიდან დოკუმენტაციის დაბრუნების შემდგომ 07.11.11წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, შპს „უ...ს“ საკუთრებაში ერიცხებოდა 18000 კვ. მ. ნაკვეთი, ხოლო ამ ფართობიდან 1000 კვ. მ. ნაკვეთზე უკვე რეგისტრირებული იყო კ.მ-ის საკუთრების უფლება (რეგისტრაციის №..., 29.09.2003წ.), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსთხოვა დარჩენილ 17000 კვ. მ. ფართზე კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძველად არსებული ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურ-

რეგული დოკუმენტის/ინფორმაციის წარმოუდგენლობის მოტივით, 13.02.12წ. მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება. აღნიშნულ საკითხზე იმსჯელა აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 21.03.2012წ. №... გადაწყვეტილება.

დაბა ...ში მდებარე 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირდა კ. მ-ის საკუთრების უფლება (რეგ. №..., თარიღი: 29.12.2003წ.). ახალ კოორდინატთა სისტემაში შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მიწის ნაკვეთის ფართობმა 871 კვ. მ. შეადგინა.

07.06.2016წ. შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა დაბა ...ში მდებარე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა შპს „კ...ის“ მიერ მომზადებული ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსიები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალური რეგისტრაციის სამსახურმა 17.06.2016წ. შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და განუმარტა განმცხადებელს, რომ შპს „უ...ზე“ სახელმწიფოს მიერ განკარგული იყო 18000 კვ. მ. უძრავი ნივთი, რომლიდანაც შპს „უ...ს“ პარტნიორთა კრების ოქმის საფუძველზე კ. მ-ეს გადაეცა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1000 კვ. მ. უძრავი ნივთი. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა დარჩენილ 17000 კვ. მ. უძრავ ნივთზე. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ 21.07.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალური რეგისტრაციის სამსახურის 17.06.2016წ. გადაწყვეტილება, ვინაიდან დადგინდა, რომ შპს „უ...მ“ თავის საკუთრებაში არსებული დაბა ...ში მდებარე 1.8 ჰა ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული სააგარაკე კოტეჯებიდან კ. მ-ეს გადასცა კოტეჯი №5 დაახლოებით 0,1 ჰა-თან ერთად, კ. მ-ეს აღნიშნული უძრავი ნივთის საზღვრების დაზუსტების შედეგად ფართი შეადგენს 871 კვ. მ.-ს, ამდენად, შპს „უ...ს“ საკუთრებაში დარჩენილი ჰქონდა 17 129 კვ. მ. ნაკვეთი. აღნიშნულის გათვალისწინებით დაბა ...ში მდებარე 17 129 კვ. მ. ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლება, უძრავ ნივთს მიენიჭა ... საკადასტრო კოდი, მომზადდა საკადას-

ტრო გეგმა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა 13.02.17წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარეს, რომლითაც მოითხოვა რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება. 01.04.17წ. სააგენტოში გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სხდომაზე გამოცხადებულმა შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად განხილული უნდა იქნეს ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.10წ. №14-77 გადაწყვეტილება, ხოლო რაც შეეხება გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილებას, ის არარად უნდა იქნეს აღიარებული, ვინაიდან 1.80ჰა ფართობი მასში მიეთითა ადგილზე გასვლის გარეშე. წარმომადგენელმა აღნიშნა აგრეთვე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.11წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება, აღსრულებული არ ყოფილა, 17 129კვ. მ. ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) შპს „უ...ს“ საკუთრებაში რეგისტრაციით, სზაკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, სახეზეა 2011-2012წ.წ. არსებული ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობის ისეთი ცვლილება, რომელიც განაპირობებს უფრო ხელსაყრელი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას და მაშინდელი მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას, კერძოდ, რეგისტრაციის განხორციელების შემდგომ შესაძლებელი გახდა სააგენტოსთვის 8170კვ. მ. ნაკვეთის რეგისტრაციის საკითხზე მსჯელობა, ვინაიდან ეს ნაკვეთი ყოველთვის იმყოფებოდა მართლზომიერ მფლობელობაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.17წ. №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა შპს „უ...ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სააგენტოს აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მიერ. სააგენტოს 06.04.17წ. №... გადაწყვეტილებით უარი ითქვა საჩივრის განხილვაზე. სზაკ-ის 178-ე მუხლის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №139 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ საფუძველზე გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ სააგენტოს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო არ ჰყავს, სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების უფროსის მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებისა და მომზადებულ კორესპონდენციებზე ხელმოწერის უფლებამოსილება.

შპს „უ...მ“ 18.04.2017წ. საჩივლით მიმართა თბილისის საქალაქო სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 14.03.2017წ. №... და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 06.04.2017წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, აგრეთვე შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. განცხადებისა და 29.03.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის თაობაზე მოპასუხის დავალდებულება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ შპს „უ...მ“ 13.02.2017წ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა მის მიერ მანამდე წარდგენილ (28.10.10წ., 06.01.11წ., 18.01.11წ.) განცხადებებში ასახული იდენტური მოთხოვნით. განმცხადებელმა სზაკ-ის 102-ე მუხლზე საფუძველზე მოითხოვა 8170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის აღდგენა. განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი გახდა 2016 წელს შპს „უ...ს“ სახელზე 17 129 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია, რამაც მოსარჩელის მოსაზრებით შესაძლებელი გახადა მის მართლობიერ მფლობელობაში არსებული 8170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა, სწორედ აღნიშნული ნახაზის წარდგენას მოითხოვდა სააგენტო 28.01.2011წ. გადაწყვეტილების შესასრულებლად. სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსმა შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. განცხადებაზე 14.03.17წ. მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება, როგორც არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემული აქტი, 29.03.17წ. გასაჩივრდა სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომ თანამდებობის პირთან, სააგენტოს თავჯდომარესთან. საჩივარში აღინიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოცემისას დაირღვა სზაკ-ის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული სააგენტოს დებულება. 29.03.17წ. საჩივარზე 06.04.17წ. გადაწყვეტილება მიიღო იმავე ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსმა. მოსარჩელის მოსაზრებით, 14.03.17წ. და 06.04.17წ. გადაწყვეტილებები უკანონო, არაა ნორმატიული სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნული აქტების გამოცემისას დაირღვა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.16წ. №134 ბრძანებით დამტკიცებული სააგენტოს დებულების 7.2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით ინდივიდუალური აქტის გამოცემის განსაკუთრებული უფლებამოსილება ენიჭება მხოლოდ სააგენტოს თავმჯდომარეს დელეგირების უფლების გარეშე, ასევე მოსარჩელეს წაერთვა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.2 მუხლით მინიჭებული გასაჩივრების უფლება – „საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით“ სზაკ-ის 178-ე მუხლის საფუძველზე.

12.09.2017წ. სასამართლო სხდომაზე მიღებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებით,

შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის შუამდგომლობა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 08.05.2018წ. გადაწყვეტილებით შპს „უ...ს“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. №... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა შპს „უ...ს“ მიერ 13.02.2017წ. წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, შპს „უ...ს“ მოთხოვნა სხვა ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 13.02.2017წ. შპს „უ...ს“ დირექტორმა განცხადებითა და მასზე თანდართული მასალებით (სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე განცხადების ხელახლა წარდგენის შესახებ) ითხოვა განცხადების განხილვა, შპს „უ...სა“ და მისგან გატანილი ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანა და ამ პროცესში ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. გადაწყვეტილების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რანგში განხილვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. №... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს საერთოდ არ შეუფასებია ადმინისტრაციული საჩივარი და მასზე თანდართული მასალები. მოპასუხემ გადაწყვეტილება მიიღო მხოლოდ მასთან დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე. სადავო აქტის მიღებისას საჯარო რეესტრის მიერ არ განხორციელებულა გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას მოპასუხემ უნდა დაიცვას სზაკ-ით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად. მოპასუხემ უნდა მისცეს შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და დაადგინოს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაარკვიოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სახელმწიფოსთვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) ან კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. განცხადების განხილვის შესახებ საჯარო რეესტრის დავალებულების მოთხოვნასთან დაკავშირებით საქალაქო

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მოპასუხის მიერ სწორედ წარდგენილი საჩივრის შესწავლას, რაც გამორიცხავს სასამართლოს მიერ ზემოაღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. № 134 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულებაზე“, რომლის თანახმად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო არ ჰყავს. ამავე დებულების მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს თავმჯდომარე ხელმძღვანელობს და წარმართავს სააგენტოს საქმიანობას. ამავე პუნქტის „ვ“ და „ტ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსს მიენიჭა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 13.02.2017წ. წარდგენილი შპს „უ...ს“ დირექტორის ი.კ-ის №62836/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებასა და მომზადებულ კორესპონდენციებზე ხელმოწერის უფლებამოსილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. №... სადავო გადაწყვეტილება წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში იურიდიული დეპარტამენტის კომპეტენციას მიკუთვნებულ განცხადებებთან დაკავშირებით მომზადებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რაც საჩივრდება სასამართლოში, თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰყავს. სზაკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსის მე-13 თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამავე კოდექსის მე-6 თავით გათვალისწინებული დებულებები. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო

რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ. გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი არ ჰქონია მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 08.05.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა შპს „უ...ს“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შპს „უ...მ“ დაზუსტებული სააპელაციო მოთხოვნით ასევე მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვის თაობაზე უარის თქმის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 12.09.2017წ. განჩინების გაუქმება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინებით შპს „უ...ს“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 08.05.2018წ. გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 12.09.2017წ. განჩინება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, ვინაიდან ადმინისტრაციულ ორგანოს არსებითად არ უშმჯელია და არ შეუფასებია ადმინისტრაციული საჩივრის მოთხოვნა ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრების უფლების 17 129 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის ნაცვლად 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის თაობაზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო აქტის გამოცემამდე უნდა გამოეკვლია აღნიშნულ ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო მასალებთან და ამონაწერებთან, ასევე მის მიერ გამოცემულ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებებთან და დაედგინა განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა. ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილებით დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისათვის მინიჭებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და სასოფლო-სამეურნეო ზონა შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სწორედ აღნიშნული ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილების საფუძველზე მიიჩნევა მოსარჩელე საკუთრების

უფლების რეგისტრაციის განხორციელებას შესაძლებლად. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლეია საქმის გარემოებები და საკითხის გადაწყვეტისას დაეყრდნო მხოლოდ იმას, რომ შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ ერთადერთ დოკუმენტს გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება წარმოადგენდა, რომლითაც მოსარჩელისთვის გადაცემული ნაკვეთი 1.80 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო მიწა უკვე რეგისტრირებული იყო. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემები, რომლითაც შპს „უ...ს“ რეგისტრირებულ მონაცემებში 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მხოლოდ იმ საფუძვლით ვერ შეძლო, რომ მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა ტყის სავარაუდო ბუფერში, ამასთან, აღნიშნული პერიოდისათვის (2012 წლის პირველ იანვრამდე) კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ჰქონდა შესაძლებლობა, როგორც მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შედეგად დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება. 28.12.1998წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რომელსაც მოსარჩელე ენდობოდა, შპს „უ...ს“ რეგისტრირებული ჰქონდა 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არ შეფასდა შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის შემცირების სამართლებრივი საფუძვლები და აღნიშნულის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილი ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის ურთიერთშედარებით, ასევე, დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენით ან სხვა ნებისმიერი კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო დაედგინა მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება გარკვეულ სიცხადეს შეიტანდა სადავო საკითხის გადაწყვეტაში, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო გასაჩივრებული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 14.03.2017წ. გადაწყვეტილების სასკ-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემის დავალების

საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო გადანაცვეტილების მიღების დროისთვის (14.03.2017წ.) იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მინიჭებული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 13.02.2017წ. წარდგენილი შპს „უ...ს“ დირექტორის №62836/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებულ გადანაცვეტილებებსა და მომზადებულ კორესპონდენციებზე ხელმოწერის უფლებამოსილება. საქმის მასალებით დგინდება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. №... გადანაცვეტილება წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში იურიდიული დეპარტამენტის კომპეტენციას მიკუთვნებულ განცხადებებთან დაკავშირებით მომზადებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რაც საჩივრდება სასამართლოში. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისთვის კანონმდებლობით დადგენილ ნორმათა დარღვევას, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ. №... გადანაცვეტილებით მოსარჩელეს კანონშესაბამისად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან საჯარო ინფორმაციის გამომთხოვის თაობაზე შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 12.09.2017წ. განჩინების გაუქმების თაობაზე. პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის მიმდინარეობისას წარდგენილი შუამდგომლობით მოითხოვდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან 28.04.2017წ. წერილით მოთხოვნილი ინფორმაციის გამომთხოვას. აღნიშნული წერილით განმცხადებელი ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი დეპარტამენტის ერთ-ერთი სამსახურის უფროსის ზემდგომი თანამდებობის პირის არსებობის და მის მიერ მიღებული გადანაცვეტილების კონტროლის შესახებ ინფორმაციას, ამასთან, აღმასრულებელ ხელისუფლებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს არსებობის და ამ მხრივ სისტემაში მოქმედ სხვა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან მიმართებით არსებული ვითარების შესახებ ინფორმაციასა და განმარტებას. სააპელაციო პალა-

ტამ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის გადაწყვეტის პროცესში სასამართლოს პრეროგატივას წარმოადგენს შპს „უ...ს“ 28.04.2017წ. წერილში დასმული საკითხების სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 12.09.2017წ. განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა შპს „უ...ს“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

კასატორმა შპს „უ...მ“ აღნიშნა, რომ 13.02.2017წ. განცხადებით მოითხოვდა ცვლილების შეტანას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 28.01.2011წ. და 03.02.2012წ. გადაწყვეტილებებში, შესაბამისად, აღნიშნულ საკითხზე სააგენტოს რიგით და საშუალო რგოლის მოხელეებს არ გააჩნდათ სააგენტოს სახელით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის უფლებამოსილება. ასეთი აქტების გამოცემა განეკუთვნება მხოლოდ სააგენტოს თავმჯდომარის განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას, სააგენტოს დებულების მიხედვით თავმჯდომარე ახორციელებს თანამშრომელთა გადაწყვეტილებებისა და საქმიანობის სამსახურებრივ ზედამხედველობას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი სტრუქტურული ქვედანაყოფის იურიდიული დეპარტამენტის მიერ 14.03.17წ. და 06.04.17წ. მომზადებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრება შესაძლებელია დეპარტამენტის ზემდგომ თანამდებობის პირთან, მათ შორის, როგორც სააგენტოს თავმჯდომარესთან, ისე თავმჯდომარის რამდენიმე მოადგილესთან. სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით მისი ძირითადი და განსაკუთრებული ფუნქციების სააგენტოს თანამშრომლებზე დელეგირებით უზემად დაირღვა სააგენტოს დებულება. სააგენტოს თავმჯდომარე გამოსცემს მხოლოდ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ხოლო 16.05.16წ. №..., 18.08.16წ. №... და 27.03.18წ. №... ბრძანებები ნორმატიულ-სამართლებრივი ხასიათისაა. გასაჩივრებულ 06.04.17წ. გადაწყვეტილებაში მითითებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... ბრძანებით დელეგირებული უფლებამოსილების ფორმულირება გაუგებარია და ასეთი ფორმულირება არ გვხვდება საჯარო რეესტრის დებულებით გათვალისწინებული სააგენტოს თავმჯდომარის ფუნქციების ჩამონათვალში. 14.03.17წ. და 06.04.17წ. გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ არა სააგენტოს, არამედ სააგენტოს თანამშრომლის გადაწყვეტილებებს. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას ხელს აწერს იგივე მოხელე მაშინ, როცა ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 14.03.2017წ. გადაწყვეტილება ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ბათილად ცნეს იმ მიზეზით,

რომ იგი გამოტანილი იქნა საქმის არსებითი გამოკვლევა-შესწავლის გარეშე. სააგენტოს „იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისათვის უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე“ 10.03.17წ. №... და 06.04.17წ. №... ბრძანებები არ შეესაბამება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულებით გათვალისწინებულ ფუნქციებს. საჯარო ინფორმაციის მიწოდებისა და სამართლებრივი დახმარების აღმოჩენის შესახებ შპს „უ...ს“ 28.04.2017წ. განცხადებაზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტრომ თავი აარიდა, ხოლო ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ დააკმაყოფილეს მისი შუამდგომლობა სამინისტროდან ინფორმაციის გამოთხოვის თაობაზე, რაც ყველა სასამართლო დავას დაასრულებდა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციის განახლებაზე განცხადების ხელახალი განხილვა განეკუთვნება რეგისტრაციის დეპარტამენტის კომპეტენციას, თუმცა მისი განცხადება ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა, როგორც ადმინისტრაციული საჩივარი. მას არ გაუსაჩივრებია სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, არამედ შეცვლილი ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობის გამო განცხადების ხელახლა განხილვა მოითხოვა. 14.03.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არაა შეფასებული შეცვლილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, რის გამოც ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იქნა ცნობილი, შეუფასებელი დარჩა ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის დეპარტამენტის გადაწყვეტილებაზე იმსჯელა და გადაწყვეტილება მიიღო არაუფლებამოსილმა პირმა. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემების წესები დაირღვა 14.03.2017წ. გადაწყვეტილებაზე შეტანილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, ამ საჩივარზე 06.04.2017წ. გადაწყვეტილების გამოცემისას. ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსს არ გააჩნდა საჩივრის განხილვის უფლება, ვინაიდან იგი არ წარმოადგენს სააგენტოს ხელმძღვანელ პირს და სააგენტოში არსებობს მისი არაერთი ზემდგომი თანამდებობის პირი.

კასატორმა აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. გადაწყვეტილებაში არ არის შეფასებული ის გარემოებები, რომ 1,83ა მიწის ნაკვეთის შესაბამისი გეგმა არ არსებობს, „...სათვის“ დადგენილი წესით არ გამოყოფილა 1,83ა მიწის ნაკვეთი და არ არსებობს ამის შესაბამისი მტკიცებულება, არ დგინდება ის ფაქტი, რომ შპს „უ...ს“ მიერ შესყიდული 20 კოტეჯი მდებარეობს 1,83ა მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან 2016 წელს განხორციელებული სარეგისტრაციო წარმოება და 26.07.2016წ. გაცემული ამონაწერი ცხადყოფს, რომ 1,83ა მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ 11 კოტეჯი, საიდანაც 1 კოტე-

ჯი რეგისტრირებულია კ.მ-ზე, ხოლო დანარჩენი 9 კოტეჯი განთავსებულია 8 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც რეგისტრაცია არ განახლებულა 2007 წლიდან დღემდე.

კასატორმა მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარდგენილი შესაგებლები და სააპელაციო საჩივარი ხელმოწერილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ვინაიდან ასეთი უფლებამოსილება მათ მიენიჭათ იურიდიული დეპარტამენტის მიერ გაცემული მინდობილობებით, ხოლო იურიდიული დეპარტამენტის უფროსს უფლებამოსილება მიანიჭა სააგენტოს თავმჯდომარემ, რისი უფლება სააგენტოს თავმჯდომარეებს არ გააჩნიათ. კასატორმა მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის ნაწილში გაუქმება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ, №... გადაწყვეტილების, 06.04.2017წ. №..., 16.05.2016წ. №..., 18.08.2016წ. №... და 27.03.2018წ. №... ბრძანებების ბათილად ცნობა.

კასატორმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილების თანახმად დაბა ...ის ტერიტორიაზე, ...ის სატყეო უბანში მდებარე 1.80ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გადაეცა ამ ფართობზე მდებარე კოტეჯების შემსყიდველ შპს „უ...ს“, შესაბამისად, ერთადერთი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც განსაზღვრულია შპს „უ...სთვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი არის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება. შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. ადმინისტრაციულ საჩივარზე სხვა მასალებთან ერთად დართული იყო შემდეგი დოკუმენტაცია: 28.12.1998წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი ...), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 28.01.2011წ. №... გადაწყვეტილება, 29.10.10წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების (განცხ. №...) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი, შპს „უ...ს“ 12.11.2010წ. №13 წერილი ქ. თბილისის მერის მმართველს, თბილისის არქიტექტურის გენგეგმის მართვისა და ქალაქგეგმარების განყოფილების 01.02.2011წ. №071135867-13 წერილი, ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება, თანდართული ოქმის ამონარიდითა და გეგმის გრაფიკული ნაწილით. კასატორის მითითებით აღნიშნული დოკუმენტები დეტალურად იქნა შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, რასაც ადასტურებს სადავო 14.03.2017წ. №... გადაწყვეტილების დასაბუთება. კასატორი უთითებს, რომ 28.12.1998წ. გაცემულ ამონაწერსა (ნომერი ...) და საკადასტრო რუკაზე შპს „უ...ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობად 26 170 კვ. მ.-ის მითითება განპირობებული იყო მხოლოდ დანაშაულებრივი

ქმედებით. სააგენტომ გამოიკვლია საჩივარზე დართული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება. ამ გადაწყვეტილების შესახებ საჯარო რეესტრისთვის 2011 წელსაც იყო ცნობილი და იგი საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის ტყის ზოლში მოხვედრის გამო მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 04.11.2010წ. გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებას, თუმცა არ მიჩნეულა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება ეხება მხოლოდ დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის ცვლილებას, არ წარმოშობს საკუთრების უფლებას და მიმართულია აბსოლუტურად განსხვავებული საკითხის მოწესრიგებისაკენ. ამ გადაწყვეტილების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევის შემთხვევაშიც კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრი არის არაუფლებამოსილი პირი, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით კერძო სამართლის იურიდიული პირი აღარ არის უფლებამოსილი საკუთრების უფლება დაირეგისტრიროს აღიარების გზით, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2012 წლის პირველ იანვრამდე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობაზე მითითება უსაფუძვლოა. კასატორი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, სააგენტომ გამოიკვლია ადმინისტრაციულ საჩივარზე დართული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება, შესაბამისად, არ არსებობს სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი. კასატორმა მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინების იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი, ასევე მოითხოვა ახალი გადაწყვეტილების მიღება შპს „უ...ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების კანონიერების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დავის გადაწყვეტა საჭიროებს სადავო სამართალურთიეთობის განვითარების, მოცემულ დავასთან კავშირში მყოფი აქტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილების ანალიზს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილებით შპს ფირმა „უ...ს“ თხოვნა დაკმაყოფილდა, დამტკიცდა კომისიის მიერ შედგენილი აქტი და დაბა ...ის ტერიტორიაზე თბილისის სატყეო მეურნეობის ...ის სატყეო უბანში მდებარე „...სათვის“ გამოყოფილი 1,80 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გადაეცა ამ ფართობში მდებარე კოტეჯების შემსყიდველ შპს ფირმა „უ...ს“. შპს „უ...მ“ 28.12.1998წ. №... განცხადებით მიმართა გარდაბნის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს და იმჟამად მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის, სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე მოითხოვა დაბა ...ის საკრებულოს ტერიტორიაზე გამაჯანსაღებელი კომპლექსისათვის გამოყოფილ 1,80 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მინიჭება. 28.12.98წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად გარდაბნის რაიონში, დაბა ...ში მდებარე 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი მონაცემებით) დარეგისტრირდა შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლება. საქმეში დაცული მასალებით ცალსახად დასტურდება, რომ შპს „უ...მ“ 28.12.98წ. განცხადებით მოითხოვა არა 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე, არამედ 1,80 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 28.12.1998წ. გაცემულ ამონაწერში მითითებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები (გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, 06.02.1998წ. იჯარის ხელშეკრულება, 06.02.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 21.12.98წ. წერილი, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სამმართველოს მიერ 02.10.1998წ. გაცემული №14/115 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა) არ შეიცავენ მითითებას 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ოდენობაზე, ასეთი ინფორმაციის შემცველ დოკუმენტზე არ მიუთითებს არც მოსარჩელე, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მსჯელობა 28.12.98წ. ამონაწერის მიმართ შპს „უ...ს“ ნდობის თაობაზე. რეგისტრაცია დეტერმინირებულია უფლების დამდგენი დოკუმენტით, სარეგისტრაციო ორგანოს საქმიანობა მოწესრიგებულია კანონმდებლობით, პირს არ შეუძლია იმის განცხადება, რომ მისთვის უცნობი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთიანი სისტემის უფლებამოსილების ფარგლები, ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სკ-ის 312-

ე მუხლით დარეგულირებულია შემთხვევები, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრეს არ წარმოადგენს, თუმცა ასეთად არასწორად არის რეგისტრირებული. ხსენებული ნორმა ქმნის შემძენის დაცვის გარანტიას იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ, რომელიც არ წარმოადგენს ნამდვილ მესაკუთრეს და რეალურად არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს ქონება. მითითებული ნორმა იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელიც ენდობოდა საჯარო რეესტრის არაზუსტ ჩანაწერს. ამ ნორმით უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისაგან. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დეტერმინებულია უფლების დამდგენი დოკუმენტით, რომელშიც მითითებული იყო 1.80 ჰა და არა 26 170 კვ. მ., მოსარჩელემ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა 1,80 ჰა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ამონაწერი მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასცა უფრო მეტი ოდენობის მქონე ფართზე, საქმეში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მითითებული სამართლებრივი რეგულაციის გათვალისწინებით, შპს „უ...ს“ ნდობის არსებობა საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ არ დასტურდება.

შპს „უ...ს“ დირექტორმა 13.02.2017წ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა „სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე განცხადების ხელახლა წარმოდგენის შესახებ“ განცხადებით. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად მას წარმოეშვა განცხადების ხელახლა შეტანის საფუძველი და სახეზეა ისეთი ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობის ცვლილება, რაც მისთვის უფრო ხელსაყრელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას და მისი მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას განაპირობებს. განმცხადებლის განმარტებით, დასასვენებელ კომპლექსს ფაქტობრივად დაკავებული ჰქონდა არა 18 000 კვ. მ., არამედ 26 170 კვ. მ. ფართობი. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის – 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე ტყის სავარაუდო ბუფერის ზონალური სტატუსის შეცვლის მიზნით შპს „უ...მ“ მიმართა მერიას. ქ. თბილისის მერიის სამსახურებმა მიმართეს ქ. თბილისის საკრებულოს, რომელმაც 27.12.10წ. მიიღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. განმცხადებლის მოსაზრებით აღნიშნულის შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 28.01.11წ. მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც არ შესრულებულა და არც საკრებულოს გადაწყვეტილებას მისცემია სათანადო შეფასება. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ აუცილებელია შპს „უ...ს“ და მის-

გან გატანილი ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანა და ამ პროცესში ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.10წ. გადანყვეტილების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების რანგში განხილვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.03.2017წ. №... გადანყვეტილებით შპს „უ...ს“ წარმომადგენელს 13.02.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი. ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად სააგენტომ მიიჩნია, რომ ერთადერთი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც განსაზღვრულია შპს „უ...ს-თვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთი ფართობი (1,8 ჰა) არის გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, რომლის საფუძველზე უკვე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება. 28.12.1998წ. გაცემულ ამონაწერსა (№...) და საკადასტრო რუკაზე უძრავი ნივთის ფართობად 26 170 კვ. მ. ოდენობის ფართის მითითება განპირობებული იყო მხოლოდ დანაშაულებრივი ქმედებით. 1,80 ჰა ფართობის გადაცემის ნაწილში გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილების არარად აღიარების საკითხთან დაკავშირებით სააგენტომ მიუთითა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, იგი არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს აღნიშნულის თაობაზე. ამასთანავე, სააგენტომ მიუთითა, რომ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.11წ. №... გადანყვეტილება აღსრულებულია და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად მიღებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადანყვეტილებები. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია არ ადასტურებს შპს „უ...ს“ უფლებას 8 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე და არც 2012 წლის პირველ იანვრამდე წარმოშობდა, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე, შპს „უ...ს“ საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სააგენტომ არ გაიზიარა დაინტერესებული პირის მოსაზრება და უფლების დამდგენ დოკუმენტად არ მიიჩნია ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადანყვეტილება. საკრებულოს გადანყვეტილების მიღების მიზანს წარმოადგენდა დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში – რუკაში არსებული ხარვეზების გამოსწორება და მისი შემდგომი სრულყოფა. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილების 3.9 პუნქტში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის 28.12.1998წ. გაცემულ ამონაწერში და საკადასტრო რუკაზე შპს „უ...ს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის ოდენობად 26 170 კვ. მ. მითითებული იქნა მხოლოდ დანაშაულებრივი ქმედების შედე-

გად. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატის მსჯელობა მარეგულირებელი ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის შემცირების სამართლებრივი საფუძვლების და ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილების უფლების დამდგენ დოკუმენტად შეუფასებლობის თაობაზე დაუსაბუთებელია.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოთხოვნის საფუძველზე და აღნიშნავს, რომ შპს „უ...“ 13.02.2017წ. №19 განცხადებით სზაკ-ის 102-ე მუხლზე აფუძნებდა მოთხოვნას. სზაკ-ის 102-ე მუხლი უკვე განხილულ საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას ითვალისწინებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი/გამოვლენილი გარემოებები. აღნიშნულის მიუხედავად განმცხადებელი განცხადებაში არ უთითებდა ადრე რეესტრის სამსახურის გამოცემულ კონკრეტულ აქტს, რომლის გაუქმებასაც სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე მოითხოვდა. განმცხადებელი ზოგადად უთითებდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანის საჭიროებაზე და ამ პროცესში ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.10წ. გადაწყვეტილების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რანგში განხილვის საჭიროებაზე.

ეფექტური მმართველობითი საქმიანობის განხორციელების პრინციპი ადმინისტრაციულ ორგანოს აღჭურავს უფლებამოსილებით მოახდინოს აქტების რეალურ, სამართლებრივ და ფაქტობრივ ცვლილებებთან შესაბამისობაში მოყვანა და კონკრეტული ურთიერთობის ახლებურად მონესრიგება. ამასთანავე, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა. ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვის უფლება არ ნიშნავს ერთსა და იმავე საკითხზე რამდენჯერმე მიმართვის უფლებას, ახალი გარემოების არსებობის გარეშე იგივე საკითხის ხელახალი დაყენება იწვევს ორგანოს გადატვირთვას, წარმოების ხარჯების არაეფექტურ ზრდას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის წინაშე არაერთგზის დადგა სადავო ნაკვეთის შპს „უ...ს“ სახელზე რეგისტრაციის საკითხი, მოთხოვნაზე დაინტერესებულ პირს უარი ჰქონდა ნათქვამი. სზაკ-ის 102-ე მუხლის მიხედვით, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა და-

ინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებენ განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამდენად, სზაკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, საკმარისი არ არის სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების უბრალო შეცვლა, აუცილებელია, რომ გარემოებები შეცვლილ იქნეს განმცხადებლის სასარგებლოდ. საკითხი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახლა განიხილება, თუ გარემოებები და ფაქტები, რომლებსაც განმცხადებელი საფუძვლად უდევს ხელახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის მოთხოვნას, თავის დროზე ორგანოსთვის არ იქნა წარდგენილი, წარუდგენლობა არ იყო გამოწვეული განმცხადებლის ბრალით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შპს „უ...ს“ სახელზე 17129 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას (21.07.16წ. გადაწყვეტილება) სააგენტოსთვის ცნობილი იყო ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.10წ. გადაწყვეტილების თაობაზე. შესაბამისად საკრებულოს გადაწყვეტილება ვერ იქნება მიჩნეული სზაკ-ის 102-ე მუხლით გათვალისწინებულ არც ახლად აღმოჩენილ და არც ახლად გამოვლენილ გარემოებად. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი განაცხადა შპს „უ...ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ჯერ კიდევ 21.03.12წ. №... გადაწყვეტილებით, რომელიც ძალაშია და იწვევს სამართლებრივ შედეგს, სააგენტოს აღნიშნული გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა შეჩერების შესახებ 29.11.11წ. და წარმოების შეწყვეტის შესახებ 13.02.12წ. გადაწყვეტილებები, ხსენებული აქტების გამოცემის მომენტისათვის უკვე მიღებული იყო თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილების შეუსრულებლობაზე და ქ. თბილისის საკრებულოს დადგენილებაზე მოსარჩელის მითითება არ ქმნის სადავო აქტების გაუქმების მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. საქმის მასალებით არ დასტურდება სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილების შეუსრულებლობა, ამასთანავე ხსენებული გადაწყვეტილება შეიცავდა მითითებას სარეგისტრაციო წარმოების ჩატარებაზე და არა სადავო ნაკვეთის შპს „უ...ს“ სახელზე აღრიცხვის შესახებ. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ შპს „უ...მ“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ შეძლო მიწის ნაკვეთის ტყის სავარაუდო ბუფერში არსებობის გამო. სააპელაციო პალატის აღნიშნული მსჯელობა არ გამომდინარეობს საქმეში დაცული, სადავო აქტების გამოცემაზე არსებული სარეგისტრაციო წარმოების მასალებიდან, კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამი-

სად გარდაბნის რაიონში, დაბა ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით (საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება) გამოცემული გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.11.10წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ნაკვეთის ტყის სავარაუდო ბუფერში არსებობის საფუძველით, ხოლო 16.12.10წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება შპს „უ...ს“ დირექტორმა გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.2011წ. №... გადაწყვეტილებით შპს „უ...ს“ დირექტორის 06.01.2011წ. ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა, ძალადაკარგულად გამოცხადდა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.11.10წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 16.12.10წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 01.12.2010წ. №47 კრების ოქმით დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისათვის მინიჭებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და სასოფლო-სამეურნეო ზონა შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით. ამდენად, დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისათვის მინიჭებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო და სასოფლო-სამეურნეო ზონის ცვლილების საკითხი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შეფასდა ჯერ კიდევ სააგენტოს 28.01.2011წ. №... გადაწყვეტილებით, სააპელაციო პალატამ აღნიშნულზე მსჯელობა არ იქონია. უკვე აღინიშნა, სარეგისტრაციო სამსახურის 04.11.2010წ. №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა წარმოება, დაინტერესებულ პირს განემართა, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად ნაკვეთი ტყის სავარაუდო ბუფერში ხვდებოდა, განმცხადებელს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენა. დოკუმენტის წარმოუდგენლობის გამო 16.12.10წ. მიღებულ იქნა წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება, რაც ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მიერ. სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა შეჩერება/შეწყვეტის გადაწყვეტილებები, სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №... (01.02.2011წ.) და №... (07.11.2011წ.) გადაწყვეტილებები. 28.01.11წ. №... გადაწყვეტილების საფუძველზე 01.02.11წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01.02.2011წ. №... გადაწყვეტილებით, სასამარ-

თლოს ბრძანების საფუძველზე (საქმე №110-422; 12.11.2007წ.) ამოღებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის დედნების დაბრუნებამდე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. ქვემო ქართლის პროკურატურის მიერ დოკუმენტაციის დაბრუნების შემდეგ №... (07.11.2011წ.) გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „უ...ს“ განცხადებაზე. №... (07.11.11წ.) გადაწყვეტილებით წარმოება შეჩერდა, განმცხადებელს მიეთითა, რომ შპს „უ...ს“ საკუთრებაში ერიცხება 18 000 კვ. მ. ნაკვეთი, საიდანაც კ.მ-ემ საკუთრებაში დაირეგისტრირა 1000 კვ. მ., განმცხადებელს დაევალა დარჩენილ 17 000 კვ. მ. ფართზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა, გარდა ამისა, ნაკვეთის ტყის ზოლში მოხვედრის და ნაკვეთის საზღვრის მესაკუთრის ან მფლობელის განცხადების საფუძველზე კორექტირების შესაძლებლობის გამო, შპს „უ...ს“ დაევალა აღნიშნული განცხადების წარმოდგენა. საკასაციო სამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის საჩივრის საფუძველზე საჯარო რეესტრის 17.01.12წ. №... გადაწყვეტილებით №... გადაწყვეტილება ნაწილობრივ გაუქმდა, გადაწყვეტილება გაუქმდა იმ ნაწილში, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემართა ნაკვეთის ტყის ზოლში მოხვედრის გამო საზღვრის კორექტირების მიზნით მესაკუთრის ან მფლობელის განცხადების წარდგენის აუცილებლობის შესახებ, ძალაში იქნა დატოვებული 07.11.11წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილების მოქმედება კორექტირებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის მოთხოვნის ნაწილში. სარეგისტრაციო სამსახურის №... (18.01.2012წ.) გადაწყვეტილებით წარმოება შეჩერდა, განმცხადებელს ეცნობა, რომ სამსახურში დაცული და ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის მიერ გამოტანილი დადგენილების საფუძველზე შპს „უ...ს“ კუთვნილი 18 000 კვ. მ. ნაკვეთიდან კ.მ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 1000 კვ. მ., განმცხადებელს დაევალა 17 000 კვ. მ. ფართზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. სარეგისტრაციო სამსახურის №... (16.03.12წ.) გადაწყვეტილებით შეჩერების ვადაში დოკუმენტის წარმოდგენლობის გამო წარმოება შეწყდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილების გამოცემისას უცნობი იყო სისხლის სამართლის საქმის წინასწარი გამოძიების შედეგები, კერძოდ, ის, რომ შპს „უ...ს“ სახელზე 1,83 ან ნაცვლად 26 170 კვ. მ. დაუზუსტებელი მონაცემებით აღრიცხვა განხორციელდა დანამაჟლებრივი ქმედების შედეგად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის უფროსის 11.10.11წ. №... წერილით (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კანცელარიაში წერილი დარეგისტრირდა სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, კერძოდ, 12.10.11წ.

№...) სააგენტოს ეცნობა, რომ 16.02.1999წ. რეგისტრატორმა ნ.ბ-ამ შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირა 26 170 კვ. მ. მიწა, ნაცვლად 1,80ჰა (18 000 კვ. მ.) ფართობისა მაშინ, როდესაც შპს „უ...ს“ ეკუთვნოდა მხოლოდ 18 000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულით ნ. ბ-ამ ჩაიდინა სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტება, ე.ი. თანამდებობის პირის მიერ ისეთი მოქმედების განზრახ ჩადენა, რომელიც აშკარად სცილდება მისთვის კანონით მინიჭებულ უფლებათა და რწმუნებათა ფარგლებს, რამაც არსებითი ზიანი მიაყენა სახელმწიფოს კანონიერ ინტერესებს. აღნიშნულის მიუხედავად რეგისტრატორ ნ.ბ-ას სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემა ვერ მოხერხდა იმ მოტივით, რომ გასული იყო სისხლის სამართლის კანონით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის ვადა, რის გამოც საქმეზე წარმოება შეწყვეტილია. ადმინისტრაციული იურისდიქცია არ გულისხმობს სისხლის სამართლის საქმეთა განმხილველი ორგანოების კომპეტენციაში ინტერვენციას, სისხლის სამართლებრივი იურისდიქცია დანაშაულის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საკითხზე სრული და განსაკუთრებული მნიშვნელობისაა. ამდენად, სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილებაზე, მისი აღსრულების გაჭიანურებაზე მითითება არ ქმნის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.2011წ. №... გადაწყვეტილებით ნაკვეთის სატყეო ბუფერში მოხვედრა არ მიიჩნია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძველად, სააგენტომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჩივარზე თანდართული დოკუმენტაციით აღმოიფხვრა წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძველი, თუმცა აღნიშნული არ გამოორიცხავდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას სხვა საფუძველით, რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება და არა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. უკვე აღინიშნა, რომ პროკურატურის წერილის საფუძველზე 07.11.2011წ. სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა. საბოლოოდ სარეგისტრაციო სამსახურის 07.11.2011წ. და 18.01.12წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებებით განმცხადებელს განემართა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული და ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის მიერ გამოტანილი დადგენილების თანახმად შპს „უ...ს“ საკუთრებაში ერიცხება 18 000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც კ. მ-ემ საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა 1 000 კვ. მ., შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარსადგენია დარჩენილ 17 000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე. 16.03.12წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუ-

მენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო. ამდენად, 2011-2012 წლებში მარეგისტრირებელ ორგანოში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად შპს „უ...ს“ სახელზე ცვლილების რეგისტრაცია 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე არ განხორციელდა იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელეს არ წარუდგენია უფლების დამდგენ დოკუმენტთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (17 000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე), ხოლო 28.10.98წ. ამონაწერში 26 170 კვ. მ. მითითებული იქნა დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისათვის შეფასება საერთოდ არ მიუციათ, შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ნაკვეთის მხოლოდ ტყის სავარაუდო ბუფერში არსებობის მოტივით, სრულიად დაუსაბუთებელია და არ ემყარება საქმეში დაცულ მასალებს. სადავო აქტის გაუქმების, სადავო ნაკვეთის შპს „უ...ს“ სახელზე აღრიცხვის სამართლებრივ საფუძველს არ ქმნის აგრეთვე სააგენტოს 28.01.11წ. გადაწყვეტილებაზე მითითება.

წარმოების განახლების და სადავო ნაკვეთის მის საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძვლად მოსარჩელე უთითებს აგრეთვე ქ. თბილისის საკრებულოს 05.06.2009წ. №6-17 გადაწყვეტილებას. შპს „უ...ს“ წარმომადგენელი თვლის, რომ აღნიშნული საკითხი განხილულ უნდა იქნეს მართლზომიერი მფლობელობით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ასპექტში. სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით გაიზიარა პირველი ინსტანციის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არსებითად არ უმსჯელია და არ შეუფასებია შპს „უ...ს“ მოთხოვნა ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილების საფუძველზე 17 129 კვ. მ.-ის საკუთრების უფლების ნაცვლად 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ. სააპელაციო პალატამ მიუთითა 2012 წლის პირველ იანვრამდე კერძო სამართლის იურიდიულ პირის მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობაზე, თუმცა საერთოდ არ შეუფასებია მითითებულ პერიოდამდე შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების მასალები. სადავო უძრავ ნივთზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დადგენისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ნაკვეთზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობას. ასეთად ვერ იქნება მიჩნეული ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილება, რადგან გადაწყვეტილებით მოხდა ტერიტორიის ფუნქციონალური ცვლილება, აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის შპს „უ...ს“

საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემა, გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში – რუკაში არსებული ხარვეზების გამოსწორება და მისი შემდგომი სრულყოფა. თბილისის საკრებულოს 27.12.10წ. №14-77 გადაწყვეტილება არის ნორმატიული და არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აღნიშნული გადაწყვეტილებით „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-20 მუხლის საფუძველზე შეტანილი იქნა ცვლილება „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 05.06.2009წ. №6-17 გადაწყვეტილებაში და გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა განახლებული სახით ჩამოყალიბდა, დაზუსტდა დაბა ...ში ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის, სასოფლო-სამეურნეო ზონისა და სარეკრეაციო ზონის კონტური, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და სასოფლო-სამეურნეო ზონა შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით. ის გარემოება, რომ ზონის სტატუსის ცვლილება განხორციელდა შპს „უ...ს“ განცხადების საფუძველზე, არ ადასტურებს სადავო ნაკვეთზე შპს „უ...ს“ საკუთრებას, ის, რომ ფართის სამართლებრივი რეჟიმის შეცვლით შესაძლებელი გახდა საცხოვრებელი სახლების განთავსება, არ ადასტურებს სადავო ფართის მოსარჩელის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში ყოფნას. ამასთანავე, საკრებულოს მიერ ზონის ცვლილების პერიოდში ცნობილი არ იყო პროკურატურის აქტი, რომლის მიხედვით 26 170 კვ. მ. ნაკვეთზე რეგისტრაცია განხორციელდა დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად. კანონმდებლობით განსაზღვრულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, არ არსებობს 8170 კვ. მ. მიწის ფართობზე შპს „უ...ს“ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სივრცის დაგეგმარების გეგმა ასახავს ტერიტორიაზე მოსახლეობის, ეკონომიკის, ინფრასტრუქტურის, სოციალური, კულტურული განვითარების პერსპექტივას, სივრცითი დაგეგმვის საგანია ტერიტორიის სივრცითი განვითარების ზოგადი მიმართულების და მისი ძირითადი სტრუქტურის განსაზღვრა. კოორდინირებული სივრცის დაგეგმარების განხორციელება არის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის მონქესრიგება, ეკონომიკური, სოციალური, ეკოლოგიური პოლიტიკის გეოგრაფიული ასახვა, ტერიტორიის გამოყენების და განვითარების წინაპირობების ჰარმონიზაცია, გენერალური გეგმის საფუძველზე შესაძლოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პოტენციალის შეძენა, განვითარება, შეზღუდვა ან საერთოდ აკრძალვა, სივრცის გამოყენების მომავლისათვის შენარჩუნება, სივ-

რცითი დაგეგმარების გეგმა არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე უფლების მინიჭებაზე გადაწყვეტილებას. სააგენტომ სადავო 14.03.17წ. №... გადაწყვეტილებაში იმსჯელა საკრებულოს ხსენებულ გადაწყვეტილებაზე და არ მიიჩნია ის პირის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. სააგენტოს 14.03.17წ. სადავო გადაწყვეტილება შეიცავს მსჯელობას 13.02.17წ. თანდართულ ქ. თბილისის საკრებულოს №14-77 გადაწყვეტილებაზე, სააგენტოს გადაწყვეტილების 3.5 პუნქტში სააგენტო არ დაეთანხმა დაინტერესებული პირის მოსაზრებას საკრებულოს 27.12.10წ. №14-77 გადაწყვეტილების უფლებადამდგენ დოკუმენტად მიჩნევასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ დადგენილება შეეხებოდა დაბა ...ში არსებული ტერიტორიისათვის ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილებას და არ აწესებდა ან ადასტურებდა პირის საკუთრებას ან მართლზომიერი მფლობელობას უძრავ ნივთზე, რაც სააგენტოს აზრით ასევე დასტურდება გადაწყვეტილების დანართად არსებული განმარტებითი ბარათით, რომლის მიხედვითაც გადაწყვეტილების მიღების მიზანია დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში – რუკაში არსებული ხარვეზების გამოსწორება და მისი შემდგომი სრულყოფა. სადავო აქტში გადმოცემულია სააგენტოს პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ არ წარმოადგენდა მოსარჩელე მესაკუთრეს 26 170კვ. მ. ნაკვეთზე, განხილულ იქნა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და მიეთითა, რომ დოკუმენტები არ წარმოადგენენ სადავო ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, დაუსაბუთებელია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მითითება სააგენტოს მიერ მიმართვაზე თანდართული დოკუმენტაციის შეუფასებლობის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ იკვეთება სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოების განახლების, სადავო აქტების გაუქმების და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. შპს „უ...ს“ მოთხოვნა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანის შესახებ ვერ თავსდება სზაკ-ის 102-ე მუხლის ფარგლებში. სზაკ-ის 102-ე მუხლი არ ნიშნავს ნორმის გამოყენების მართლზომიერების გადამოწმებას, ამ მუხლის საფუძველზე დასმული მოთხოვნა ემყარება სახელდობრ ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების არსებობის შემთხვევაში საქმის წარმოების განახლებას და ადრე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სზაკ-ი უშვებს აქტის მართლზომიერების გადამოწმების შესაძლებლობას აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მე-60¹ მუხლის საფუძველზე. ადმინისტრაციული წარმოების დანების ერთ-ერთი საფუძველია ადმინისტრაციუ-

ლი ორგანოსთვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (სზაკ-ის 76-ე მუხ. 1-ელი ნაწ. „ბ“ ქვ.პ.). ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო (სზაკ-ის მე-60¹ მუხ. მე-3 ნაწ.). სასარჩელო განცხადებაში მოსარჩელე ყურადღებას ამახვილებს სზაკ-ის იმ მუხლების მოთხოვნათა დარღვევაზე, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცედურას ანესრიგებს, ხოლო საქმეში დაცულ სააგენტოს თავმჯდომარის სახელზე საჩივარში აღნიშნავს, რომ უნდა განხილულიყო არა საჩივარი, არამედ სზაკ-ის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული განცხადება. საბოლოოდ, სააგენტომ შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მიმართვა ადმინისტრაციული საჩივრის სახით განიხილა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია საჩივარი მიიღოს გასაჩივრების ვადის დარღვევით, თუ იგი არ ეხება მესამე პირების ინტერესებს. გასაჩივრების ვადის განსაზღვრა მიზნად ისახავს ადმინისტრაციული ორგანოს ინტერესის დაცვას. ამ უკანასკნელს უფლება აქვს უარი თქვას მასზე და განიხილოს საჩივარი, რაც აფართოებს სამართლებრივი უფლების დაცვის არეალს იმის გათვალისწინებით, რომ ვადის გაცდენით საჩივრის მიღება გზას უხსნის მომჩივანს არა მხოლოდ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოებისკენ, არამედ გავლენას ახდენს სასამართლოში სარჩელით მიმართვის დადგენილ ვადაზე, კერძოდ, საჩივრის ავტორს შესაძლებლობა ეძლევა საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული აქტი სასამართლოში გაასაჩივროს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „უ...ს“ 28.12.1998წ. განცხადება 1,80 ჰა მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ ეფუძნებოდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 28.10.1998წ. კანონს (ძალადაკარგულია 07.11.2007წ. კანონით), რომლითაც კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი (3.1 მუხ.), მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის განმცხადებელი რეგისტრაციისათვის განცხადებასთან ერთად წარადგენდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს (4.3 მუხ.). 11.07.2007წ.

მიღებული კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ განისაზღვრა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით (4.1 მუხ.). მითითებულ კანონში 05.12.2008წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ განისაზღვრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მე-4¹ მუხ.), ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილება კვლავ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს მიენიჭა (მე-4 მუხ.), შესაბამისად, მითითებული პერიოდიდან მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება აღარ წარმოადგენდა კომისიის უფლებამოსილებას, ასეთი უფლებამოსილება მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოს გააჩნდა. საქმის მასალებში დაცული არ არის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებით შპს „უ...ს“ მიერ კომისიისთვის მიმართვის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა 04.11.2010წ. სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა დაბა ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა. 04.11.2010წ. განცხადების შეტანის მომენტში მოქმედებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.07წ. კანონი, რომელიც ითვალისწინებდა როგორც მართლზომიერ, ასევე თვითნებური მფლობელობის შემთხვევაში ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. მოცემულ შემთხვევაში შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა მოითხოვა არა თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, არამედ არსებული რეგისტრაციის დაზუსტება (აღსანიშნავია, რომ გარდაბნის გამგეობის 25.12.97წ. დადგენილების თანახმად შპს „უ...ს“ 1,80ჰა ნაკვეთი გამოეყო სწორედ, რომ „ფაქტობრივად დაკავებული მიწის“ მიხედვით). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწად ითვლება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს წარმოეშვა მართლზომიერი მფლობელობის უფლება. სააგენტო უფლებამოსილია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე (4¹ მუხ.). მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი ამომწურავად იყო განსაზღვრული საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, რომლის მიხედვით მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.1992წ. №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანყევტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასე-

ვე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი. თითქმის ანალოგიურ დანაწესს შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი. ამდენად, არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა სადავო ნაკვეთზე. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კურორტის ტერიტორიაზე (საქართველოს მთავრობის 03.07.2014წ. №428 დადგენილებით დამტკიცებული №1 დანართი – საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი). საკურორტო ტერიტორია წარმოადგენს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსს, „ტურიზმის და კურორტების შესახებ“ კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საქართველოს ტურისტული და საკურორტო რესურსები ეროვნული სიმიდრეა და მას სახელმწიფო იცავს. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში დავა ეხება კურორტულ ზონას, ანუ განსაკუთრებული რეგულირების სივრცეს, რომლის საკუთრებაში გადაცემა სათანადო სამართლებრივ საფუძველს უნდა ემყარებოდეს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ არც სარეგისტრაციო და არც სასამართლო წარმოების განმავლობაში მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია 8170 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში დაცული „გარდაბნის რაიონის დაბა ...ში „...ს“ გამაჯანსაღებელი კომპლექსისათვის გამოყოფილი 1.80ჰა მიწის ფართობის ამ კომპლექსის მყიდველ შპს „უ...სათვის“ გადაცემის შესახებ“ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილების თანახმად სატყეო მეურნეობის ...ის სატყეო უბანში „...ს“ გამოყოფილი ჰქონდა 1.80ჰა მიწის ფართობი, რომელზედაც აშენებული იყო დასასვენებელი კოტეჯები, ამ ნაკვეთზე მდებარე კოტეჯები შპს „უ...მ“ შეისყიდა. შპს „უ...ს“ მოთხოვნისა და კომისიის აქტის საფუძველზე გამგეობის დადგენილებით დაკმაყოფილდა შპს „უ...ს“ თხოვნა და 1.80ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გადაეცა ამ ფართობზე მდებარე კოტეჯების შემსყიდველ შპს „უ...ს“. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სამმართველოს და შპს „უ...ს“ შორის 06.02.1998წ. დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის განუყოფელი ნაწილია მიღება-ჩაბარების აქტი. გარდაბნის სამმართველოსა და შპს „უ...ს“ შორის გაფორმებული

06.02.1998წ. №70 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად შპს „უ...მ“ ჩაიბარა ჰოლდინგური კომპანია „...ის“ გამაჯანსაღებელი კომპლექსი. 1.80 ჰა მიწის ფართობის გამოყოფაზე თანხმობა გაიცა სახელმწიფოს მიწის მართვის დეპარტამენტის (21.12.1998წ. №4-1963), საქართველოს სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის (10.06.1998წ. №02-11/68) მიერ. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სამმართველოს მიერ 02.10.1998წ. შპს „უ...ს“ სახელზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №14/115ი. მიუხედავად იმისა, რომ უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, მიწის მართვის დეპარტამენტის 21.12.1998წ. №4-1963 თანხმობა, რომლებშიც ზუსტად იყო განსაზღვრული გადასაცემი ნაკვეთის ოდენობა – 1.80 ჰა, ამასთანავე მიწის მართვის სამმართველოსაგან შპს „უ...ს“ წარმომადგენელი 28.12.1998წ. განცხადებით ასეთივე ოდენობის ფართის რეგისტრაციას მოითხოვდა – საჯარო რეესტრის ამონაწერში 18000 კვ. მ.-ის ნაცვლად მიეთითა 26170 კვ. მ. ფართობი. სააპელაციო პალატა უთითებს, რომ არ შეფასებულა შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 26170 კვ. მ. ნაკვეთის შემცირების სამართლებრივი საფუძველი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია საქმის მასალებში არ მოიპოვება, შესაბამისად დადგენას საჭიროებს 26170 კვ. მ. ნაკვეთის არა შემცირების, არამედ 1,80 ჰა ნაკვეთის გაზრდის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი – გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, რომლითაც შპს „უ...ს“ გამოყოფილი აქვს 1.80 ჰა მიწის ფართობი, ძალაშია, არ გაუქმებულა, მასში არ ყოფილა შეტანილი ცვლილება-დამატებები. მოსარჩელის მოსაზრებები დადგენილებაში ნაკვეთის ფართის არასწორად ასახვის, დადგენილებაში ნაკვეთის ფართის ოდენობის ადგილზე გასვლის გარეშე ასახვის შესახებ არ ქმნის გამგეობის დადგენილების არარად ცნობის შესაძლებლობას, მოცემულ შემთხვევაში აქტის არარაობის სიცხადე სახეზე არ არის, სასკ-ის 25-ე მუხლის თანახმად, აქტის არარად აღიარება აღიარებითი სარჩელის აღძვრას საჭიროებს, აქტი დღემდე ძალაშია, ის

არ წარმოადგენს დავის საგანს, აქტი ინვევს სამართლებრივ შედეგს. დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოსაზრება გამგეობის დადგენილების არარა აქტად მიჩნევასთან დაკავშირებით. არ დასტურდება სზაკ-ის მე-60 მუხლში განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად ცნობის საფუძვლები, კერძოდ: სახეზე არ არის აქტის გამომცემი ორგანოს დაუდგენლობა; არაუფლება-მოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ აქტის გამოცემა; აქტის შესრულების შეუძლებლობა ფაქტობრივი მიზეზების გამო (მოცემულ შემთხვევაში იგულისხმება სახელდობრ აქტით დადგენილი შედეგის მიუღწევლობა ფაქტობრივი გარემოებების გამო და არა ნაკვეთის ოდენობის სიზუსტე); აქტის შესრულებით დანაშაულის ან ადმინისტრაციული გადაცდომის ჩადენა (ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის 21.01.08წ. დადგენილების თანახმად, პირიქით სწორედ, რომ 18000 კვ. მ.-ზე მეტი ოდენობის ფართის ასახვა გამოიწვევს დანაშაულს). ადმინისტრაციული აქტის არარად ცნობა ყველაზე რადიკალური ზომაა, აღნიშნული შესაძლოა უფლებამოსილების მნიშვნელოვანი გადა-მეტების და უფლების მნიშვნელოვანი შეზღუდვის შემთხვევაში, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 26 170 კვ. მ. საკუთრებაში აღრიცხვასთან დაკავშირებით შპს „უ...ს“ წარმომადგენელმა არაერთგზის მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს. ასე მაგ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 26.08.11წ. განცხადებით მიმართა შპს „უ...ს“ დირექტორმა, განმცხადებელმა მიუთითა, რომ შპს „უ...ს“ მიერ დაკავებული 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი საზოგადოების საკუთრების უფლებითაა რეგისტრირებული 1998 წლის 28 დეკემბრიდან, მათ შორის 8 170 კვ. მ. სათანადო ფორმალური საფუძვლისა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, რის გამოც ვერ ხერხდება რეგისტრაციის განახლება. განმცხადებელმა მოითხოვა შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლებით დაკავებულ, მის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში მყოფ მთელ ტერიტორიაზე 26 170 კვ. მ., მათ შორის 8 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე (...) საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული განცხადება 23.09.2011წ. წერილით გაეგზავნა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 8 170 კვ. მ. მიწის ფართზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთის წარდგენის მოთხოვნით, ხოლო 13.02.2012წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება შპს „უ...ს“ დირექტორმა გაასაჩივრა ადმინისტრაცი-

ული საჩივრით და მოითხოვა 13.02.2012წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.03.2012წ. №... გადაწყვეტილებით შპს „უ...ს“ დირექტორის 09.03.2012წ. ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ დაბა ...ში მდებარე 1,80ჰა უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული იყო შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლება, ხოლო 28.12.1998წ. გაცემულ ამონაწერსა და საკადასტრო რუკაზე შპს „უ...ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის ოდენობად 26 170 კვ. მ. მიეთითა მხოლოდ დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული დოკუმენტაცია (06.02.1998წ. საიჯარო ხელშეკრულება, 06.02.1998წ. №70 მიღება-ჩაბარების აქტი, 02.10.1998წ. №14/115 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. №262 დადგენილება, 28.12.1998წ. გაცემული ამონაწერი (რეგ. №...) და საკადასტრო რუკა) არ ადასტურებდა დაბა ...ში მდებარე 8 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე შპს „უ...ს“ მართლზომიერ მფლობელობას (სარეგებლობას) და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე არ წარმოშობდა საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სააპელაციო პალატამ ისე მიუთითა მართლზომიერი მფლობელობით საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობაზე, რომ შეფასების მიღმა დატოვა მფლობელობის მართლზომიერების არსებობა, საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება და ამ წარმოების ფარგლებში მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, ასევე 11.10.11წ. ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის წერილის შინაარსი, რომლის მიხედვით 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე (ნაცვლად 1,80ჰა-სა) შპს „უ...ს“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „უ...ს“ ერთ-ერთი დამფუძნებლის გამოყოფის შემდეგ კ.მ-ეზე გაცემულმა ფართმა, რეგისტრაციის დაზუსტების შედეგად, შეადგინა 871 კვ. მ., შესაბამისად შპს „უ...ს“ კუთვნილი ნაკვეთი (18000 კვ. მ.) დაზუსტებული რეგისტრაციის შედეგად განისაზღვრა 17 129 კვ. მ.-ით (სარეგისტრაციო სამსახურის 26.07.16წ. გადაწყვეტილება). 09.03.12წ. №23 განცხადებით შპს „უ...მ“ მიმართა გარდაბნის რაიონის გამგებელს, რომლითაც მოითხოვა გამაჯანსაღებელი კომპლექსის განაშენიანების 26 170 კვ. მ. ფართობზე არსებობის დადასტურება, გამგეობის 20.03.12წ. №545 წერილით შპს „უ...ს“ წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ნაკვეთი ამჟამად თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებშია რეგისტრირებული, განმცხადებელს განემარტა, რომ უნდა მიემართა ქ. თბილისის მერიისთვის. საქმის მასალები არ შეიცავს

გამგეობის დადგენილებით განსაზღვრული 1.8 ჰა ფართის ოდენობის შეცვლის დამადასტურებელ მტკიცებულებას. ამდენად, სააპელაციო პალატის მსჯელობა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის შემცირების სამართლებრივი საფუძვლების და ქ. თბილისის საკრებულოს 27.12.2010წ. №14-77 გადაწყვეტილების უფლების დამდგენ დოკუმენტად შეუფასებლობის თაობაზე დაუსაბუთებელია.

კასატორის – შპს „უ...ს“ მითითებით მისთვის გადაცემული 20 კოტეჯი მდებარეობს 26 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე. საქმეში დაცულია 16.02.1998წ. სახელმწიფო ქონების მართვის გარდაბნის სამმართველოსა და შპს „უ...ს“ შორის დადებული ხელშეკრულება ...ის გამაჯანსაღებელი კომპლექსის იჯარის შესახებ. 06.02.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტით შპს „უ...მ“ სამმართველოსგან ჩაიბარა 6 ერთსართულიანი სახლი კოტეჯი, 6 ორსართულიანი სახლი კოტეჯი, 1 ორსართულიანი ასანყობი სახლი კოტეჯი, 7 ერთსართულიანი ასანყობი სახლი კოტეჯი, 1 ვაგონის ტიპის სახლი, 3 წყლის რეზერვუარი, ჰელიო სისტემა. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს გარდაბნის სამმართველოს 02.10.1998წ. №14/115ი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით შპს „უ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა ...ის გამაჯანსაღებელი კომპლექსი. უკვე აღინიშნა, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 25.12.1997წ. დადგენილებასა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 21.12.1998წ. წერილში გამაჯანსაღებელი კომპლექსის მიერ დაკავებულ ტერიტორიად მითითებულია 1,80 ჰა მიწის ნაკვეთი. საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონზე, რომლის მე-12 მუხლი განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. მოცემულ შემთხვევაში ქვედა ინსტანციის სამართლოებს არ დაუდგენიათ შპს „უ...სთვის“ 02.10.1998წ. №14/115ი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემული კოტეჯების სადავო 8 170 კვ. მ. ნაკვეთზე განთავსების ფაქტი, ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ 06.02.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია 1 ორსართულიან და 7 ერთსართულიან ასანყობ სახლ-კოტეჯებზე. სამოქალაქო კოდექსის 150.1 მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რისი გამოცალკევებაც შეუძლებელია ნივთის განადგურების ან მისი დანიშნულების მოს-

პოპის გარეშე. განადგურება გულისხმობს სარგებლიანობის დაკარგვას მისი სუბსტანციის მოსპობით, მაგ. შენობის დანგრევა, დანიშნულების მოსპობა კი მოიაზრებს მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების უნარის დაკარგვას. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისთვის (სკ-ის 150.2 მუხ.). მსგავს დანაწესს შეიცავს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 15.3 მუხლის პირველი ნაწილი. ამდენად, შპს „უ...ს“ მიერ შესყიდული კოტეჯების სადავო ნაკვეთზე განთავსების საკითხის გარდა, რეგისტრაციის მიზნებისთვის ასევე მნიშვნელოვანია შეფასდეს სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კოტეჯის სამართლებრივი რეჟიმი, მათი სადავო ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად მიჩნევის შესაძლებლობა. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია და არ შეუფასებია განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველი გარდაბნის რაიონში, დაბა ...ში მდებარე 8 170 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, სააპელაციო პალატას უნდა გაერკვია მოსარჩელე მოთხოვნა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციას (საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას), თუ დაკავებული ნაკვეთის განაშენიანების ფართის რეგისტრაციას. ამასთანავე, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია მესამე პირის მოწვევის სამართლებრივ საფუძვლებზე. საქმეში დაცული მასალებით დაბა ...ში მდებარე 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხა კ.მ-ის სახელზე, თავად კასატორი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „უ...სთვის“ გადაცემული ოცი კოტეჯიდან ერთი კოტეჯი რეგისტრირებულია კ. მ-ის სახელზე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კ.მ-მ 10.07.07წ. №1108 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, განცხადებას ერთვოდა 17.08.1999წ. ხელშეკრულება შპს „უ...ს“ სანესდებო კაპიტალში წილის დათმობის შესახებ (რეესტრის №...; დამოწმებული ნოტარიუს ლ.რ-ის მიერ) და შპს „უ...ს“ პარტნიორთა კრების 23.12.03წ. ოქმი. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ შპს „უ...ს“ პარტნიორი კ. მ-ე გავიდა შპს „უ...ს“ შემადგენლობიდან და შპს „უ...ს“ კუთვნილი უძრავი ქონებიდან ნატურით გაიტანა გარდაბნის რაიონში, დაბა ...ში მდებარე 0.1 ჰა ნაკვეთი და მასზე განლაგებული №5 კოტეჯი. ...ის საკრებულოს მიერ 10.12.03წ. გაცემული №684 ცნობის თანახმად რეგისტრირებული იყო სწორედ შპს „უ...ს“ კუთვნილი უძრავი ქონებიდან ნატურით გამოყოფილი 0.1 ჰა მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად დაბა ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე კ. მ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ...ის საკრებულოს ცნო-

ბასთან ერთად ასევე მიეთითა შპს „უ...ს“ პარტნიორთა კრების 23.12.03წ. ოქმი. კ. მ-ის საკუთრების უფლება დაბა ...ში მდებარე 1000კვ. მ. ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნა 29.12.2003წ. (რეგ. №...), ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დაუზუსტებელი მონაცემებით. შემდგომში WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში დაზუსტებული იქნა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრები (რეგისტრაციის №..., თარიღი 09.07.2007წ.), დაზუსტების შემდეგ მიწის ნაკვეთის ფართობი 871 კვ. მ.-ს შეადგენს. შესაბამისად, შეფასებას საჭიროებდა მოსარჩელის მიერ სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში კ.მ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მოქცევის საკითხი, ასევე დასაზუსტებელია მოსარჩელის პოზიცია აღნიშნულ გარემოებასთან მიმართებით. ამ საკითხის გარკვევის და დაზუსტების შემდეგ უნდა შეფასდეს მესამე პირების განსახილველ საქმეში მონევის საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლის თანახმად სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ 7.1 მუხლის თანახმად სააგენტოს ხელმძღვანელობს სააგენტოს თავმჯდომარე, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სააგენტოს თავმჯდომარე კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ხოლო „ტ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თავმჯდომარე უფლებამოსილია მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული ცალკეული უფლება-მოვალეობების განხორციელება მიანდოს სააგენტოს ცალკეულ თანამშრომელს. „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის დებულების“ მე-6 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დეპარტამენტის ერთ-ერთი ფუნქცია არის განცხადებებსა და ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების უზრუნველყოფა. ამავე დებულების მე-8 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად იურიდიული დეპარტამენტის ერთ-ერთი სტრუქტურული ერთეულის – ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის ერთ-ერთ ძირითად ფუნქციას შეადგენს სააგენტოში შემოსულ განცხადებებსა და ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების უზრუნველყოფა და შესაბამისი კორესპონდენციებისა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტების მომზადება. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებში დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავ-

მჯდომარის მოვალეობის შემსრულებლის 10.03.2017წ. №... და 06.04.2017წ. №... ბრძანებები, რომლებითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსს მიენიჭა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 13.02.2017წ. და 29.03.2017წ. წარდგენილი შპს „უ...ს“ დირექტორის ი. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და მომზადებულ კორესპონდენციებზე ხელმოწერის უფლებამოსილება. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმაზე, რომ „იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისათვის უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე“ სააგენტოს თავმჯდომარის 10.03.17წ. №... ბრძანება, რომლითაც სამსახურის უფროსს მიენიჭა შპს „უ...ს“ დირექტორის №62836/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და მომზადებულ კორესპონდენციაზე ხელმოწერის უფლებამოსილება, აგრეთვე 06.04.17წ. №555-ს ბრძანება „იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისათვის უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე“ სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანება, რომლითაც სამსახურის უფროსს მიენიჭა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 29.03.17წ. წარმოდგენილი შპს „უ...ს“ დირექტორის №138360/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის, განხილვის შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და მომზადებულ კორესპონდენციაზე ხელმოწერის უფლებამოსილება, ძალაშია, ბრძანებებში განმარტებულია მისი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში დადგენილ ვადაში გასაჩივრების შესაძლებლობა. ამდენად, შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრება სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებზე არაუფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერის შესახებ, ორივე საჩივარზე პასუხად ერთი და იმავე პირის ხელმოწერის დაუშვებლობის შესახებ უსაფუძვლოა, საქმეში დაცული მასალებით კასატორის პრეტენზიები არ დასტურდება. კასატორი ასევე ვერ ასაბუთებს სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ მისთვის მინიჭებული ცალკეული უფლება-მოვალეობების განხორციელების სააგენტოს ცალკეულ თანამშრომლებზე მინდობის შეუძლებლობას. სარეგისტრაციო სამსახურის ერთიანი იერარქიული სისტემა ითვალისწინებს სისტემის ცალკეული რგოლის მიგნით, დატვირთვის მიხედვით, უფლებამოსილების განაწილების შესაძლებლობას (უკეთეს თანამდებობის პირის ესა თუ ის უფლებამოსილება ექსკლუზიურ უფლებამოსილებათა რიგს (მაგ. კანონიქვემდებარე ნორმატიული აქტის გამოცემა, თანამშრომლის დანიშვნა/გათავისუფლება) არ განეკუთვნება), აღნიშნული საქმიანი ჩვეულება მოცემულ შემთხვევაში კანონიქვემდებარე ნორმატიული აქტით

არის გამყარებული (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-7 მუხ. მე-2 პ. „ვ“, „ტ“ ქვ.პ.). დელეგირების გარეშე ადმინისტრაციული საჩივრების რაოდენობას ზრდის კვალდაკვალ სააგენტოს თავმჯდომარის სხვა ფუნქციების შესრულება პარალიზებული იქნება. სააგენტოს თავმჯდომარის უფლება მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული ცალკეული უფლებამოსილების სააგენტოს ცალკეული თანამშრომლისათვის გადაცემის შესახებ არ გამორიცხავს თავმჯდომარის ცალკეული უფლებამოსილების გადაცემას გადაცემული უფლებამოსილების ნაწილში აქტის გამოცემის უფლებით. დაუსაბუთებელია კასატორის მოსაზრება, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და გადაწყვეტა არის სახელდობრ სააგენტოს თავმჯდომარის განსაკუთრებული ფუნქცია, რომლის სხვა თანამშრომლისათვის დელეგირების უფლება მას არ გააჩნია. მოცემულ შემთხვევაში დელეგირებას საფუძვლად უდევს ნორმატიული აქტი, შესაბამისად არ არსებობს სადავო აქტების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემულად მიჩნევის საფუძველი. ამდენად, კასატორის შუამდგომლობა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროსაგან კასატორის 28.04.17წ. განცხადებაზე ინფორმაციის გამოთხოვის შესახებ მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს, სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით სასამართლო არ საჭიროებს კონსულტაციების მიღებას საქმეში არამონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოსაგან. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შპს „უ...ს“ წარმომადგენელს 28.04.17წ. მიმართვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიმართ თავისი შინაარსით იყო არა საჯარო ინფორმაციის, არამედ იურიდიული კონსულტაციის განეცის მოთხოვნა, ამდენად, მოსარჩელის მიერ სზაკ-ის მე-3 თავით გათვალისწინებული საჯარო ინფორმაციის მიღების უფლებაზე მითითება არ ქმნის სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების პირობას საქალაქო სასამართლოს კოლეგიის 12.09.17წ. განჩინების უცვლელად დატოვების ნაწილში. აღსანიშნავია, რომ დავის საგანს არ შეადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.2017წ. №... და 06.04.2017წ. №... ბრძანებების კანონიერების შემოწმება, საკასაციო საჩივრის უმეტესი ნაწილი ეთმობა საკითხს იმის შესახებ, რომ მითითებული ბრძანებები ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ხოლო სააგენტოს თავმჯდომარეს მხოლოდ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის უფლებამოსილება გააჩნია. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის საგანს სცილდება უფლებამოსილების გადაცემის/დელეგირების თაობაზე სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ მიღებული ბრძანებების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრა და მათი არამართლზომიერების დადგენა, შესაბამისად, საკასაციო სა-

ჩივარში ასახული პრეტენზიები განსახილველი დავის საგანთან შეუსაბამოა, ამასთანავე სააგენტოს ხსენებული ბრძანებები არის არა ნორმატიული, არამედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელთა გამოცემას საფუძვლად უდევს ნორმატიული აქტი. საკასაციო განაცხადით სააპელაციო სასამართლოს განჩინების ნაწილობრივ გაუქმებასთან ერთად მოითხოვს 06.04.2017წ. №..., 16.05.2016წ. №..., 18.08.2016წ. №... და 27.03.2018წ. №... ბრძანებების ბათილად ცნობას, რომელიც შეეხება იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისათვის და იურიდიული დეპარტამენტის უფროსისათვის უფლებამოსილებების მინიჭებას. სსკ-ის 406-ე მუხლის თანახმად დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, შეგებებული სარჩელის შეტანა და ხარჯების განსაზღვრა საკასაციო სასამართლოში დაუშვებელია. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული მოთხოვნა არ წარმოადგენდა დავის საგანს საქალაქო სასამართლოში, ხსენებული აქტები ასევე არ შეადგენდა დაზუსტებულ სააპელაციო მოთხოვნას (27.02.2020წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:35სთ), რაც გამორიცხავს მათი კანონიერების შემოწმებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის შპს „უ...ს“ პრეტენზიას იმის შესახებ, რომ შპს „უ...“ 13.02.2017წ. განცხადებაში ასახული საკითხის შესწავლას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტისაგან მოითხოვდა. უპირველეს ყოვლისა უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „უ...ს“ დირექტორმა 13.02.2017წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარეს და მოითხოვა ხელახლა სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება იმ მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომელზეც სააგენტომ მანამდე (28.01.2011წ.) მიიღო გადაწყვეტილება. განმცხადებელმა მიუთითა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 29.11.2011წ. გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 8170 კვ. მ. მიწის ფართზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი საბუთის წარდგენის მოთხოვნით. განმცხადებლის განმარტებით შპს „უ...ს“ მიერ ამჟამად ამ მოთხოვნათა დაკმაყოფილებამ წარმოშვა განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი, სახეზეა 2011-2012 წლებში არსებული ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობის ისეთი ცვლილება, რომელიც უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებასა და მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას განაპირობებს. ამასთანავე, საკასაციო საჩივარში შპს „უ...“ მიუთითებს, რომ 13.02.2017წ. განცხადებით მოითხოვდა ცვლილების შეტანას სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ გამოცემულ გადაწყვეტილებებში, ხოლო სარჩელის მიხედვით ერთ-ერთ სასარჩელო

მოთხოვნას წარმოადგენდა სააგენტოსათვის შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. განცხადების არსებითად განხილვის დავალება. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში დაცული 13.02.2017წ. განცხადება შეიცავს მითითებას, როგორც სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურის, ასევე უშუალოდ სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებზე და ამ გადაწყვეტილებების მისაღებად ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაზე. შპს „უ...ს“ მიერ 13.02.2017წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიმართ წარდგენილი განცხადება წარმოშობდა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების თაობაზე. განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენდა ახალი გადაწყვეტილების, მისთვის სასურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

გადაწყვეტილების უკანონობას არ ადასტურებს ის გარემოება, რომ სააგენტოს 14.03.17წ. გადაწყვეტილება დაფუძნებულია ისეთ გარემოებებზე და დოკუმენტებზე, რომლებიც არ ყოფილა ნახსენები განცხადებაში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განცხადებაზე, აგრეთვე ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარმოებას აქვს ინკვიზიციური ხასიათი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გასცდეს ადმინისტრაციულ საჩივარში მოთხოვნის ფარგლებს (სზაკ-ის 193-ე მუხ.), ადმინისტრაციული ორგანო არ არის შეზღუდული ადმინისტრაციულ საჩივარში მოყვანილი არგუმენტებით, ის უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით გამოიკვლიოს საქმის გარემოებანი.

შპს „უ...ს“ დირექტორმა 29.03.2017წ. საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რაზეც 06.04.2017წ. სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება. სააგენტომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარემ ამავე სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსს მიანიჭა იურიდიული დეპარტამენტის კომპეტენციას მიკუთვნებულ განცხადებებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების უფლებამოსილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 14.03.2017წ. №... გადაწყვეტილება წარმოადგენს ასეთ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომელიც საჩივრდება სასამართლოში, სააგენტოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰყავს. კასატორი თვლის რა სამსახურის უფროსს მისი განცხადების განხილვაზე არაუფლებამოსილ პირად, აღნიშნავს, რომ ის ვერ მოახდენდა სააგენტოს თავმჯდომარის 17.01.12წ. და

21.03.126. №... გადანყვეტილებების გაუქმებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უკეთეს შპს „უ...ს“ წარმომადგენელი ითხოვდა სააგენტოს თავმჯდომარის ადრე გამოცემული აქტების გაუქმებასაც, აღნიშნული ვერ მოხდებოდა სააგენტოს თავმჯდომარის აქტზე ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანით, სააგენტოს თავმჯდომარის აქტის კანონიერება შეიძლება გადამოწმდეს არა ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანით, არამედ სასამართლოში სარჩელის აღძვრით. სამსახურის უფროსი მოქმედებდა სააგენტოს თავმჯდომარის უფლებამოსილების ფარგლებში, შესაბამისად არ არის გასაზიარებელი კასატორის შპს „უ...ს“ მოსაზრება, რომ სამსახურის უფროსის გადანყვეტილების გასაჩივრება შესაძლებელი იყო ზემდგომ თანამდებობის პირებთან, მათ შორის სააგენტოს თავმჯდომარის რამდენიმე მოადგილესთან და თავმჯდომარესთან. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადანყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადანყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო (სზაკ-ის 178-ე მუხ.). ეს წესი გამორიცხავს ადმინისტრაციული საჩივრის გადანყვეტაში იმ პირის მონაწილეობის მიღებას, რომელიც გასაჩივრებული აქტის მომზადებაში ან გამომცემაში მონაწილეობდა. ამასთანავე, დაუშვებელია გასაჩივრების შედეგად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის გასაჩივრება, ანუ საჩივარზე საჩივრის შეტანა. ასეთ შემთხვევაში პირს აქვს საჩივარზე წარმოების შედეგად მიღებული აქტის არა ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების, არამედ აქტის გაუქმების მოთხოვნით სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება, რაც განპირობებულია ადმინისტრაციული პროცედურის დაჩქარების მოსაზრებებით, საჩივარზე ზეპირი მოსმენის სავალდებულო ჩატარებით, იმით, რომ საჩივრის განხილვის პროცესში მონაწილეობს ის მხარე, რომლის საზიანოდაც გადანყდა საკითხი, მას შესაძლებლობა აქვს სადავო საკითხის ირგვლივ ორგანოს წინაშე გამოთქვას საკუთარი მოსაზრებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჩივრის განხილვის შედეგად უკვე შესრულებული აქვს თვითკონტროლის ფუნქცია. სარეგისტრაციო წარმოება ეფექტურ კონტროლს საჭიროებს, რაც გამოვლენას პოულობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში განახორციელოს გადანყვეტილებებზე და მოქმედებებზე სარეგისტრაციო სისტემის თვით-

კონტროლი. პირს უფლება აქვს რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს – სააგენტოს, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლეს ორგანოს. სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. განსახილველ შემთხვევაში შპს „უ...მ“ საჩივარი წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 14.03.2017წ. №... გადაწყვეტილებაზე, რაზეც სააგენტომ 06.04.2017წ. მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო სააგენტოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. ამდენად, შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ პრეტენზიას სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 06.04.2017წ. გადაწყვეტილების უკანონობასთან დაკავშირებით, შესაბამისად, ამ ნაწილში სახეზე არ არის სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების უპირობო საფუძველი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის შუამდგომლობა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვის თაობაზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.09.2017წ. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა. განმცხადებელი მოითხოვდა ინფორმაციასა და განმარტებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი დეპარტამენტის ერთ-ერთი სამსახურის უფროსის ზემდგომი თანამდებობის პირის სააგენტოში არსებობისა და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის თაობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს აღმასრულებელ ხელისუფლებაში არსებობის და ამ მხრივ სისტემაში მოქმედ სხვა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან მიმართებით არსებული ვითარების შესახებ. შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ პრეტენზიას ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმებასთან დაკავშირებით. საკასაციო პალატა მიუთითებს სსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოტივების უარყოფელ

სამართლებრივად დასაბუთებულ არგუმენტაციას. განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი შპს „უ...ს“ საკასაციო პრეტენზიები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. მოთხოვნილი ინფორმაცია სამართლებრივ და არა ფაქტობრივ საკითხს ეხება, სამართლებრივი საკითხის, კერძოდ, ორგანოს, თანამდებობის პირის კომპეტენციის საზღვრები, სასამართლოს უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი. სააგენტოს სახელმწიფო კონტროლს ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო. სააგენტო, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, ექვემდებარება სახელმწიფო კონტროლს, რაც გულისხმობს მის მიერ განხორციელებული საქმიანობის კანონიერების, მიზანშეწონილობის, ეფექტიანობისა და საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის ზედამხედველობას. საქართველოს მთავრობის 30.12.13წ. №389 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს დებულების“ მე-5 მუხლის თანახმად, მინისტრი უწევს სამსახურებრივ ზედამხედველობას (სახელმწიფო კონტროლს) სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირების საქმიანობის კანონიერებასა და მიზანშეწონილობას. სააგენტოს სახელმწიფო მაკონტროლებელი ორგანოა სამინისტრო, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს კონტროლის განსახორციელებლად საჭირო მასალებისა და ინფორმაციის წარდგენა (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ 1-ელი მუხ., 34-ე მუხ.). სამინისტროს შესაძლებლობა განახორციელოს სსიპ-ის მიმართ სამსახურებრივი ზედამხედველობა არ ნიშნავს სააგენტოს ვალდებულებას სააგენტოს მიერ უკვე განხილულ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე შემოტანილი საჩივრის სამინისტროსათვის განსახილველად გადაგზავნას. ადმინისტრაციული საჩივარი არის ორგანოს მიერ უკვე მიღებული გადაწყვეტილების თვითკონტროლის საშუალება, რომელიც იწყება არა ორგანოს, არამედ პირის ინიციატივით, რაც შეეხება სამინისტროს მიერ სსიპ-ის მიმართ სამსახურებრივ ზედამხედველობას, აღნიშნული სამინისტროს მიერ ხორციელდება პირის მიმართვის გარეშე, სამინისტროს ინიციატივით, როგორც წესი სსიპ-ის მიერ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებამდე და არა მიღების შემდეგ კონტროლის განხორციელებით. ამასთანავე, სამინისტროს მიერ სააგენტოს მიმართ ზედამხედველობის განხორციელება არ ნიშნავს სამინისტროს მიერ სააგენტოს ნაცვლად აქტის გამოცემის უფლებამო-

სილებას, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით სსიპ-ის გამოცემულ გადანყვეტილებაზე საჩივრის სამინისტროსათვის გადაგზავნის ვალდებულებას. სააგენტო თავის საქმიანობაში დამოუკიდებელია (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. № 134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ 1-ელი მუხ. მე-3 პ.), ზემოაღნიშნულთან ერთად სსიპ არის განცალკევებული ორგანიზაცია, რომელიც სახელმწიფოს კონტროლით დამოუკიდებლად ახორციელებს საქმიანობას („საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხ.). სამინისტრო არის აღმასრულებელი ხელისუფლების განმახორციელებელი წარმომადგენლობითი ორგანო, ის არ არის იურიდიული პირი, ამასთანავე ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარმოება, ერთინსტანციურია.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააგენტოს თავმჯდომარის 18.08.16წ. №... და 27.03.18წ. №... ბრძანებები ნორმატიული ხასიათისაა. აღნიშნული ბრძანებების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის თავმჯდომარის უფლებამოსილების დელეგირების შედეგად, იურიდიული დეპარტამენტის უფროსს მიენიჭა ყველა ინსტანციის სასამართლოში სააგენტოს (სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურების) წარმოდგენის უფლებამოსილება, დეპარტამენტის უფროსს მიეცა აგრეთვე იურიდიულ დეპარტამენტში დასაქმებულ პირებზე მინდობილობის გაცემის უფლებამოსილება. დეპარტამენტის უფროსს (უფროსის მოვალეობის შემსრულებელს) მიენიჭა საქართველოს ყველა ინსტანციის სასამართლოში, ასევე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოსა და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში სააგენტოს (სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურების) წარმოდგენისა და მისი ინტერესების დაცვის მიზნით იურიდიულ დეპარტამენტში დასაქმებულ პირებზე მინდობილობის გაცემის უფლებამოსილება, რომლის საფუძველზეც მინდობილ პირს უფლება ექნება განახორციელოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა მოქმედება, მათ შორის სარჩელის აღძვრის, სარჩელზე მთლიანად ან ნაწილობრივ უარის თქმის, სარჩელის მთლიანად ან ნაწილობრივ ცნობის, საქმის მორიგებით დამთავრების, სასამართლო აქტების გასაჩივრების, სააღსრულებო ფურცლის გამოწერის მოთხოვნის და მისი მიღების უფლება. საპროცესო კანონმდებლობა წარმომადგენლის უფლებამოსილების ჩამოყალიბებას მოითხოვს მინდობილობის სახით (სსკ-ის 96-ე მუხ.), კანონმდებელი ადგენს მინდობილობის წერილობით გაფორმების ვალდებულებას, რაც მოცემულ შემთხვევაში დაცულია. წარმომადგენლობის ნამდვილობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა წარმომადგენლის ნების გამოვლინება. ნების გამოვლენა წარმომადგენლობის აუცილებელი კომპონენტია. საქმის სირთულიდან და სპე-

ციფიკიდან გამომდინარე ორგანო თავად წყვეტს თუ რომელმა თანამშრომელმა უნდა წარადგინოს ორგანო და იმოქმედოს მისი სახელით. წარმომადგენლობის უფლებამოსილების წარმოშობის საფუძველს ქმნის – დავალება. წარმომადგენლობის უფლებამოსილების წარმოშობას საფუძვლად უდევს შიდა ურთიერთობა წარმომადგენელსა და წარმოდგენილ პირს შორის. რწმუნებულების ნაკლი სახეზეა, თუ წარმომადგენლის ნების გამოვლენა არ ემთხვევა მარწმუნებლის ნებას (რწმუნებულებითი უფლებამოსილების შეწყვეტა, ფარგლების გადამეტება), რასაც ადგილი არ აქვს. თავად სააგენტოს რაიმე პრეტენზია სასამართლოში მისი ინტერესების წარმომადგენლობასთან დაკავშირებით არ გამოუთქვამს. იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 01.07.17წ. №..., 08.09.17წ. №..., 12.02.18წ. №... მინდობილობებით დეპარტამენტის იურისტებს მიენიჭათ სააგენტოს ინტერესების წარმოდგენის და დაცვის უფლებამოსილება ყველა ინსტანციის სასამართლოებში. ამდენად, შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრებები სააგენტოს სასამართლოში წარმომადგენლობის დოკუმენტაციის უკანონობის შესახებ არის ყოვლად დაუსაბუთებელი და არ ემყარება რაიმე სამართლებრივ საფუძველს. ზემოაღნიშნულთან ერთად, მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სარჩელით მოითხოვდა 14.03.17წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც შპს „უ...ს“ საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და 06.04.17წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც უარი ეთქვა 14.03.17წ. გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განხილვაზე. მოთხოვნის გაზრდის შედეგად შემდგომში 06.04.2017წ. №... (იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმოების სამსახურის უფროსისათვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ), 16.05.16წ. №..., 18.08.16წ. №... (იურიდიული დეპარტამენტის უფროსისათვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ) ბრძანებების ბათილად ცნობის მოთხოვნა პროცესუალურად შესაძლებელია მოპასუხის თანხმობის შემთხვევაში, რასაც საქმის მასალების მიხედვით ადგილი არ ჰქონია.

საფუძველს მოკლებულია სარჩელში მითითება სზაკ-ის 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნის დარღვევაზე, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმამდე მას არ მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას საჩივრის მიღებასა ან განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანამდე საჩივრის წარმდგენი პირისათვის აღნიშნულ საკითხზე საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობის მიცემას. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო არა ადმინისტრაციული ორ-

განოს, არამედ შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის განცხადების საფუძველზე (სზაკ-ის 76.1 მუხ. „ა“ ქვ.პ., 182.2 მუხ.), შესაბამისად, შპს „უ...ს“, როგორც დაინტერესებულ მხარეს, რომლის მოთხოვნის საფუძველზე დაიწყო წარმოება, უნდა მისცემოდა წარმოებაში მონაწილეობის მიღების უფლება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჩივარი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ და განხილულ იქნა არსებითად, ჩატარდა ზეპირი სხდომა, შესაბამისად დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მითითება სზაკ-ის 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის დარღვევაზე. ადმინისტრაციულ საჩივარზე საჩივრის შეტანისას წყდება არა ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოებაში მიღება/არმიღების საკითხი, არამედ საჩივრის უწყებრივი ქვემდებარეობის საკითხი, რაც გამორიცხავს სზაკ-ის 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის გამოყენებას. მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში არსებულ გარემოებებზე დაყრდნობით ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილი აქვს დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, იგი ვალდებულია მისცეს პირს შესაძლებლობა წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება ამ გარემოებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანოს ეს ვალდებულება არსებობს ორ შემთხვევაში: როდესაც უარი ეფუძნება ინფორმაციას განმცხადებლის შესახებ და როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს ხელთ არსებული ინფორმაცია განსხვავდება განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ინფორმაციისაგან (სზაკ-ის 101.1 მუხ.). მოცემულ შემთხვევაში არც ერთი გარემოება სახეზე არ არის. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა ერთინსტანციურია.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის სარჩელში მითითება თავდაპირველი ადმინისტრაციული საჩივრის მიღების შესახებ აქტის გამოუცემლობაზე, რადგან სზაკ-ის 182.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივარი მიიღება 5 დღის განმავლობაში, ამასთანავე განსაზღვრულ ვადაში საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ აქტის გამოუცემლობით არ ილახება საჩივრის ავტორის რაიმე უფლება, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციული საჩივარი ითვლება მიღებულად. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „უ...ს“ მიმართვა არსებითად იქნა განხილული, ზეპირ სხდომაზე იქნა მოსმენილი შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის მოსაზრებები, შესაბამისად წარმოებაში მიღებაზე აქტის გაუცემლობა არ ქმნის სადავოდ გამხდარი აქტების გაუქმების პირობას.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „უ...ს“ წარმომადგენელს არაერთგზის აქვს მიმართული სარეგისტრაციო ორგანოებისთვის სადავო ნაკვეთის მის საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნით, სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ორგანოსათვის

გადაწყვეტილების განხილვის დავალება დასაბუთებას საჭიროებს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მრავალჯერ აქვს განხილული შპს „უ...ს“ მოთხოვნა, ასეთ პირობებში შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის 13.02.17წ. მიმართვა, რომელთან დაკავშირებითაც იქნა გამოცემული სააგენტოს სადავო აქტი არ შეიცავს მითითებას კონკრეტულად იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებზე, რომელთა გაუქმებასაც მოითხოვდა შპს „უ...“. სააპელაციო სასამართლოს არ მოუხდენია შპს „უ...ს“ წარმომადგენლის 13.02.17წ. მიმართვის აქტის ბუნების გარკვევა, სარჩელში მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარმოების მომწესრიგებელ აქტებზე, თუმცა საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს სააგენტოს თავმჯდომარის ადრე გამოცემული აქტების (17.01.12წ. და 21.03.12წ. №... გადაწყვეტილებები) გაუქმებაზე, ახლად აღმოჩენილი გარემოების გამო ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციაზე. სააპელაციო სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა შპს „უ...ს“ მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე (8170კვ. მ.) შესყიდული კოტეჯების განთავსებაზე, უკანასკნელის არსებობის შემთხვევაში სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგულაციის გამოყენების შესაძლებლობაზე. საკასაციო პალატა იზიარებს საკასაციო საჩივრებში მოყვანილ მოსაზრებას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე საქმის განსახილველად გადაცემის დაუსაბუთებლობის შესახებ. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ბათილად ცნობის და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ხელახალი განხილვისა და ახალი გადაწყვეტილების მისაღებად დაბრუნების დასაბუთებას. მოსარჩელის მოთხოვნა სააგენტოსათვის 13.02.17წ. განცხადების ხელახალი განხილვის დავალების შესახებ საჭიროებს სადავო აქტის – სააგენტოს 14.03.17წ. №... გადაწყვეტილების უმართლობის დადგენას, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება და ახალი აქტის გამოცემის დავალება საჭიროებს იმ გარემოებების მითითებას, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებამდე ამ გარემოების გარკვევის დავალებას. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტების შინაარსიდან და საქმეში დაცული ადმინისტრაციული წარმოების მასალებიდან გამომდინარე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დაევალა ისეთი საკითხის ხელახალი შეფასება, რომელიც შეფასდა სადავო წარმოების ფარგლებში, უსაფუძვლოა ქვედა ინსტანციის სასამართლო-

ების მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე მხარეს საერთოდ არ შეუფასებია დაინტერესებული პირის 13.02.17წ. მიმართვაზე თანდართული დოკუმენტაცია, ამდენად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ არ არის დასაბუთებული სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობების არსებობა. აღნიშნული მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა. სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე აქტის გაუქმება დასაშვებია თუ აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლო საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, შეზღუდული არაა პროცესუალური შესაძლებლობებით საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. მოცემულ შემთხვევაში ის გარემოებები, რომლებიც სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჭიროებდა საკითხის სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტას, ასახული იყო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში – ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებაში, სააპელაციო პალატას ეს გარემოებები არ შეუფასებია. გაურკვეველია თუ რა კონკრეტული გარემოებები არ გაითვალისწინა მარეგისტრირებელმა ორგანომ შპს „უ...ს“ 13.02.2017წ. №62836/17 მიმართვის განხილვისას, გაურკვეველია თუ რას გულისხმობს სააპელაციო პალატა საარქივო მასალების გამოთხოვის მითითებაში, საჭიროების შემთხვევაში ასეთი გამოთხოვის შესაძლებლობა და ექსპერტიზის დანიშვნის შესაძლებლობა სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის ნაწილში და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში არ არის დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, განჩინება ამ ნაწილში მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ მითითებულ ნაწილში გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე და 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „უ...ს“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინება შპს „უ...ს“ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.07.2020წ. განჩინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
www.supremecourt.ge