

საჯარო ჩეისტრში ქონების ჩეგისტრაცია

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, № 11

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

2024, № 11

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

2024, № 11

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

2024, № 11

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

საძიებელი

1. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

საერთო სარგებლობის გზის ნაწილში მე-3 პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	4
მისასვლელი გზის ნაწილში უძრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერება	38
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი	59
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	84
უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი; სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების აუცილებლობის საკითხი	132

2. სხვადასხვა ტიპის უძრავი ქონების რეგისტრაცია

მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული ბინის მოსარგებლედ რეგისტრაციის კანონიერება	156
ჩუქებისა და სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერება	170

1. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

საერთო სარგებლობის გზის ნაწილში მა-3 პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-60(კ-22)

29 მარტი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი: 2016 წლის 21 აპრილს ა. თ-იმა და მ. ბ-იმა სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. სარჩელის საბოლოოდ დაზუსტების შემდეგ, მოსარჩელებმა მოითხოვეს: 1) „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, მესაკუთრე ა. გ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (საკადასტრო კოდი: ...); 2) „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, მესაკუთრეების – ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (ს/კ ...); 3) ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; 4) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ თბილისში, სოფელ ...ში, 800 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება (ს/კ ...) თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხული აქვთ საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ქონება მათ სახელზე რეგისტრირებულია თანაბარი წილის უფლებით. მიწის ნაკვეთს ორ მხარეს –

აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით ესაზღვრება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, კერძოდ, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ა. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), ხოლო ჩრდილოეთით – თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...). მოსარჩელებს არ გააჩნიათ საკუთრებამდე მისასვლელი გზა, ვინაიდან ა. გ-ის, ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის თვითნებური ქმედების შედეგად, საერთო სარგებლობაში არსებული გზა მიტაცებულ იქნა და მოექცა მათ საკადასტრო საზღვრებში. მოსარჩელების მოსაზრებით, მესამე პირთა მოთხოვნები რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრმა დააკმაყოფილა წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალების რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციასთან შედარების გარეშე. შედეგად, მიღებულ იქნა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილებები. ა. გ-ის მიწის ნაკვეთი 2015 წლის 10 სექტემბერს ისე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გამოცემული ინფორმაცია არ შეესაბამებოდა რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციას, კერძოდ, საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, ა. გ-ის მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა 2 მეტრის სიგანის გზა, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტებით გზის არსებობა არ დასტურდებოდა. აღნიშნული ქმნიდა არა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს. საჯარო რეესტრს ასევე არ უნდა განეხორციელებინა ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მასალებში არ იძებნება უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – სოფელი ...ის საკრებულოს 2003 წლის 21 იანვრის №69 ცნობა. ამასთანავე, ტექნიკურში დაცული ინფორმაციის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია დასტურდება სოფელი ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის ცნობით, რომლის თანახმად, ზ. ჩ-ის საკუთრებას დასავლეთით ესაზღვრება გზა. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ ემთხვევა მესაკუთრის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზის კონფიგურაციას და საზღვრებს. ფაქტობრივი მდგომარეობით, ზ. ჩ-ის დასავლეთით გზის არსებობა არ დგინდება. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონსაწინააღმდეგოა. სარეგისტრაციო სამსახურს არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ ა. გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და ზ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შორის უნდა გადიოდეს 2 მეტრი სიგანის გზა, სამხრეთით მდებარე ხევამდე, რაც დასტურდება ასევე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით. ეს სწორედ ის გზაა, რომლის საშუალებითაც ა. თ-ი და მ. ბ-ი დაუკავშირდებიან მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-

ლეგიის 2016 წლის 5 მაისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მე-სამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ა. გ-ი, თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ა. თ-ისა და მ. ბ-ის სარჩელი. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ა. თ-ისა და მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. თ-იმა და მ. ბ-იმა. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 მაისის განჩინებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საკასაციო პალატის 2020 წლის 11 სექტემბრის №ბს-209-209(კ-18) განჩინებაში ასახული მითითების შესაბამისად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი 2021 წლის 17 თებერვლის განცხადებით აპელანტებმა დააზუსტეს პირველი და მეორე სასარჩელო მოთხოვნები, რომლებიც შემდეგი სახით ჩამოყალიბდა: 1) ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, მესაკუთრე ა. გ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ის და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (საკადასტრო კოდი: ...); 2) ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის

№... გადანყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, მესაკუთრეების – ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ის და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (ს/კ ...). ამდენად, სააპელაციო პალატამ შეაფასა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №... და 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადანყვეტილებების კანონიერება, მესაკუთრეების საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ის და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1992 წლის 18 ნოემბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონუმბით გ. ხ-ის მემკვიდრეებად ანდერძში ნაჩვენებ ქონებაზე ცნობილნი არიან თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი. სამკვიდრო ქონება, რომელზეც გაცემულია მონუმბა, არის საცხოვრებელი სახლი, მდებარე სოფელ ...ში. სახლი შედგება ორი სართულისაგან, ოთხი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართით: 80 კვ. მეტრი, დამხმარე – 20 კვ. მეტრი, განლაგებულია მეურნეობის მიწაზე.

2010 წლის 11 ნოემბერს ზ. ჩ-იმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ახლდა აზომვითი ნახაზი, ელექტრონულ ვერსიასთან ერთად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ. ჩ-ის 2010 წლის 11 ნოემბრის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

ზემოაღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 1000.00 კვ. მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – ...) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია: 1992 წლის 18 ნოემბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონუმბა №2-1214; 2003 წლის 21 იანვრის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ცნობა №22; 2003 წლის 20 იანვრის სოფელი ...ის საკრებულოს ცნობა №69.

1999 წლის 3 ივნისს თ. ლ-ესა და ა. გ-ის შორის გაფორმდა ყიდვა-

გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც მშენებარე საცხოვრებელი სახლი და 2400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი შეიძინა ა. გ-მა (მდებარე მცხეთის რაიონში, სოფელ ...ში; დასახლება – „კ...ი“, მშენებარე საცხოვრებელი სახლის გაშენების ფართი – 187,0 კვ. მეტრი. 2400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი მოთავსებულია შემდეგ ზომებში და საზღვრებში: აღმოსავლეთით – 108 მეტრი სიგრძე, ესაზღვრება გზა; დასავლეთით – 118 მეტრი სიგრძე, ესაზღვრება მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა; ჩრდილოეთით – 20 მეტრი სიგანე, ესაზღვრება გზა; სამხრეთით – 22,8 მეტრი სიგანე, ესაზღვრება ხევი)

2015 წლის 9 სექტემბერს ა. გ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე (მდებარე მცხეთის რაიონში, სოფელ ...ში, დასახლება „კ...ში“; ზონა – თბილისი, სექტორი – 72). განცხადებას ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა. გ-ის 2015 წლის 9 სექტემბრის განცხადება.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, სოფელი ...ის მიმდებარედ არსებულ უძრავ ქონებაზე (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი – 2400.00 კვ.მეტრი; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – ...) 2015 წლის 10 სექტემბრიდან აღრიცხულია ა. გ-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის 3 ივნისის დამონმებული ხელშეკრულება №2-318).

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე (საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება) და მოიხმო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმეზე: „მოქალაქეები – ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები, საქართველოს წინააღმდეგ“ (გადაწყვეტილებაში ხაზგასმულია, რომ „ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების, განსაკუთრებით კი, საკუთრების უფლების იგნორირება გამორიცხავს თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, მთლიანად საზოგადოებისა და მის ცალკეულ წევრთა ღირსეული ცხოვრების უზრუნველყოფას და პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ სოციალურ სტაბილურობას. დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოს ეკო-

ნომიკური სიძლიერე სწორედ საკუთრების უფლების პატივისცემასა და დაცვას ეყრდნობა“). ამასთან, სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც (მიუთითა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე) და მიუთითა, რომ საერთაშორისო აქტებით გათვალისწინებული დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ხსენებული დანაწესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების კვალიფიციურ დაცვას.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება კონკრეტული სახით არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს. უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“, „ლ“ პუნქტებზე („სარეგისტრაციო დოკუმენტის“ და „სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის“ განმარტება) და განმარტა, რომ 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.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ გასაჩივრებულ ნაწილში სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობასთან მიმართებაში აპელანტების მიერ ჩამოყალიბებული არგუმენტების მიხედვით, ა. გ-იმა (ს/კ ...), ზ. ჩ-იმა და თ. დ-იმა (ს/კ ...) თავიანთი მიწის ნაკვეთების საზღვრებში მოაქციეს ნაკვეთებს შორის გამავალი საერთო სარგებლობის გზა, რაც ა. თ-ის და მ. ბ-ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელ ერ-

თადერთ საშუალებას წარმოადგენს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 11 სექტემბრის №ბს-209-209(კ-18) განჩინებაში ასახული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოდან გამოითხოვა მოსარჩევეების: მ. ბ-ისა და ა. თ-ის წინამორბედ მესაკუთრეებზე გაცემული 1992 წლის 6 ოქტომბრის №31 მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე ა. გ-ის წინამორბედ მესაკუთრეზე – თ. ლ-ზე გაცემული 1992 წლის 6 ოქტომბრის №8 მიღება-ჩაბარების აქტი და უძრავი ქონების შესაბამისი პერიოდის ორთოფოტო მასალა.

სააპელაციო პალატამ საქმეზე წარმოდგენილი 1992 წლის 6 ოქტომბრის №31 მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ხ-ის გადაეცა 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოთავსებულია შემდეგ საზღვრებში: ჩრდილოეთით ესაზღვრება ჩ-ი, სამხრეთით – ხევი, აღმოსავლეთით – ჯ. ქ-ე, დასავლეთით – გ. მ-ე. 2012 წლის 12 ოქტომბერს მ. ხ-იმ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და №... უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს 2012 წლის 9 ნოემბერს დამატებით წარედგინა მ. ხ-ის განცხადება, რომელშიც განმცხადებელი მიუთითებს: „ვინაიდან მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა არ არსებობს, ამისათვის ჩემს კუთვნილ ფართზე ვიკლებ მიწის ფართს და მსურს დავიკანონო ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, რათა წინა ორი მეზობლის მიერ არ მოხდეს (სამომავლოდ) ამ გზის დაკანონება, რის შემდეგაც მე დავკარგავ ნაკვეთთან მისასვლელ გზას“. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება მ. ხ-ის განცხადებაზე.

საჯარო რეესტრიდან საქმეზე დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტაციით სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მცხეთის რაიონის ტექნიკურის უფროსის 1999 წლის 18 მაისის №186 ცნობის თანახმად, თ. ლ-ის სახელზე სოფელ ...ში ირიცხებოდა 2400 კვ.მ ფართის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლი, გაშენების ფართით – 187 (სახლთმფლობელობა მცხეთის ტექნიკურიზაციის ბიუროში რეგისტრირებულია N39-ით). 1999 წლის 18 მაისის №39 საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტში (თ. ლ-ე) დაცული მიწის ნაკვეთის გეგმის (ნახაზის) მიხედვით, 2400 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება სოფლის გზა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, 1992 წლის 6 ოქტომბრის №8 მიღება-ჩაბარების აქტი ტექალ-

რიცხვის ბიუროში არ იძებნება.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილ, 2005 წლით დათარიღებულ ორთოფოტოზე, №..., №... და №... მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობის ფაქტი არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატამ მოიხმო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი და ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტების თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) თავდაპირველ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნ. ხ-ის სახელზე გაცემული 1992 წლის 6 ოქტომბრის №31 მიღება-ჩაბარების აქტი. მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსით და თანდართული ნახაზით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთს არცერთი მხრიდან გზა არ ესაზღვრებოდა, კერძოდ, 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი მოთავსებულია შემდეგ საზღვრებში: ჩრდილოეთით ესაზღვრება ჩი, სამხრეთით ესაზღვრება ხევი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ჯ. ქ-ე, ხოლო დასავლეთით – გ. მ-ე. ამდენად, ა. თ-ის და მ. ბ-ის წინამორბედ მესაკუთრეებზე გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გზის არსებობა. ამასთანავე, მ. ხ-იმა, რომლისგანაც მოსარჩელებმა შეიძინეს №... მიწის ნაკვეთი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2012 წლის 9 ნოემბერს წარდგენილი განცხადებით თავად დაადასტურა ის გარემოება, რომ იმ მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...) მისასვლელი გზა არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი, ა. გ-ის №... მიწის ნაკვეთის წინამორბედი მესაკუთრის – თ. ლ-ეის სახელზე გაცემული 1999 წლის 18 მაისის №186 ცნობის მიხედვით, თ. ლ-ეის სახელზე სოფელ ...ში ირიცხებოდა 2400 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და ზედ მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლი (გაშენების ფართობი – 187. სახლთმფლობელობა მცხეთის ტექნიკური ინჟინერების ბიუროში რეგისტრირებულია №39-ით). ამასთან, 1999 წლის 18 მაისის №39 საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტში (თ. ლ-ე) დაცული მიწის ნაკვეთის გეგმით (ნახაზით) ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება სოფლის გზა. რაც შეეხება თ. ლ-ეის სახელზე გაცემულ 1992 წლის 6 ოქტომბრის №8 მიღება-ჩაბარების აქტს, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნული დოკუმენტი ტექალრიცხვის ბიუროში არ იძებნება.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ, 2005 წლით დათარიღებულ ორთოფოტოზე, რომლითაც დგინდება, რომ 2005 წლის მდგომარეობით, №..., №... და №... მიწის ნაკვეთებს შორის გზა ფაქტობრივად არ არსებობდა. ამასთანავე, №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგის-

ტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობა ან გზის კვალის არსებობა, არც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 11 ივლისს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერებით არ დადგინდა.

საქმეში არსებულ სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 30 ნოემბრისა და 2016 წლის 11 აპრილის დასკვნებთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამასთანავე, სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იყოს საქმეზე მიღებული გადანაცვეტილებით. სააპელაციო პალატის განმარტებით, 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნა გაცემულია იმ დაშვებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დატანილია გზა, რაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება. 2016 წლის 11 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნასთან მიმართებით სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტები გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს სადავოდ ხდიან მხოლოდ მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის ნაწილში, რომლის არსებობის ფაქტიც არ დგინდება. ამ პირობებში, 2016 წლის 11 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნა არ იძლევა გაზიარებისა და მის საფუძველზე სადავო საკითხის გადანაცვეტის შესაძლებლობას.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, აპელანტების წინამორბედ მესაკუთრეებზე გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტის, ა. გ-ის წინამორბედი მესაკუთრის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემის (აღნიშნული სააღრიცხვო მასალა ძალაშია და არ გაუქმებულა), 2005 წლის ორთოფოტოს მონაცემების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობის ფაქტი არ დასტურდება. შესაბამისად, აპელანტების პოზიცია, მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის არსებობის თაობაზე, უსაფუძვლოა.

სააპელაციო პალატამ ასევე იმსჯელა „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადანაცვეტილების კანონიერებაზე. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჩივრის განხილვაზე დააფუძნა „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და მიუთითა, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა სადავო აქტში მითითებული მოტივაცია, რასაც პალატა არ იზიარებს და განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის შესაბამისად, დასაშვებად არის მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ტერიტორიული სამსახურების გადაწყვეტილების (მათ შორის – საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას, წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება. დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმების მიზნით, მიმართოს როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, ისე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 8 ივლისის განჩინება №ბს-144(კ-19) საქმეზე). სააპელაციო პალატის განმარტებით, ვინაიდან საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით ცალსახად დადასტურებულია მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, ამასთან, მოპასუხეს ამ ნაწილში არ მოუთხოვია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალება, მიზანშეწონილია, ამ მოთხოვნის ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელების მოთხოვნა.

„2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. მითითე-

ბული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესასრულებლად სავალდებულო ძალა არ არის აბსოლუტური ხასიათის და კანონმდებელი დასაშვებად მიიჩნევს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ასეთი აქტების საკუთარი ინიციატივით გაუქმების შესაძლებლობას, რითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე ანიჭებს უფლებამოსილებას, განახორციელოს საკუთარი გადაწყვეტილებების თვითკონტროლი. სასამართლომ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 25 მაისის №ბს-861-853(კ-16) გადაწყვეტილება, რომლითაც საკასაციო პალატამ განმარტა: „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექნოდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა, შეამოწმოს მის მიერ გამომცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა), დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამომცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით. ამდენად, კანონის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შეუძლია: 1) თავად აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს (კანონი არ ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ უფლებამოსილების გამოყენებისათვის აუცილებელ რაიმე განსაკუთრებულ წინაპირობას, მინიმალურ დონეზე ინფორმირებულობაც კი საკმარისია იმისთვის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთარი ინიციატივით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება თავისივე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესამოწმებლად, გასაბათილებლად); 2) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს (ამ შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ ზემდგომ ორგანოს წარედგინოს დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციული საჩივარი უკვე გამომცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით); 3) სასამართლოს (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი ერთ-ერთი ფუნდამენტური პროცესუალური პრინციპის – დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად, მხოლოდ დაინტერესებული პირის (მოსარჩელის) მიერ სასამართლოში წარდგენილ სარჩელს შეუძლია სათავე დაუდოს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებას, რომლის ფარგლებშიც სასამართლო ამოწმებს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის საკითხს, იღებს უკანონო აქტის გაბათილე-

ბის შესახებ)“. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებულ ნაწილში კანონშესაბამისად მიიჩნია „რეგისტრაციის შესახებ“ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა – ა. თ-იმა და მ. ბ-იმა.

კასატორები ითხოვენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

კასატორების მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია და არ ემყარება საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე გაკეთებულ დასკვნებს. კასატორები ყურადღებას ამახვილებენ მოცემულ საქმეზე მიღებულ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 11 სექტემბრის №ბს-209-209(კ-18) განჩინებაზე, რომლითაც საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს, იმ მოსაზრებების გასათვალისწინებლად რაც განჩინებით იქნა განსაზღვრული. საქართველოს უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატას მთელ რიგ საკითხებში და საქმის ხელახალი განხილვისას დაავალა სააპელაციო პალატას, ყურადღება მიექცია შესაბამის საკითხებზე. სააპელაციო პალატამ თავი ვერ გაართვა ამ მითითებების დასაბუთების ან უარყოფის ტვირთს. გასაჩივრებული განჩინებით გაკეთებულია მცდარი დასკვნები, რაც არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან. სააპელაციო პალატამ საერთოდ გამორიცხა გზის არსებობის ფაქტი და შესაბამისად, ამ პირობებში, შეუძლებელი იყო რეგისტრაციის ხელშემშლელი გარემოებების შეფასება. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები გზის არარსებობასთან დაკავშირებით, მცდარი და დაუსაბუთებელია. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები და ისე მივიდა მცდარ გადაწყვეტილებამდე. ფაქტების ნაწილი მისი მხრიდან არასრულად შეფასდა.

კასატორები მიუთითებენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, მე-60¹ მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე და მიიჩნევენ, რომ სადავო შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ შეადარა სა-რეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები რეესტრში დაცულ დოკუმენტებს. ა. გ-ის მიერ სარეგისტრაციო მასალების წარდგენის შემდგომ,

საჯარო რეესტრს უნდა მიეღო რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „გ“ პუნქტის საფუძველზე. ამკარა იყო, რომ წარდგენილი აზომებით ნახაზით გადმოცემული ინფორმაცია არ შეესაბამებოდა რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციას – ა. გ-ის ნაკვეთს, რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, აღმოსავლეთ ნაწილში ესაზღვრებოდა 2 მეტრი სიგანის გზა, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი ამ კომპონენტს არ მოიცავდა, იყო დაკორექტირებული და გზის არსებობას საერთოდ გამორიცხავდა. ასეთ პირობებში, მარეგისტრირებელს უნდა შეეჩერებინა წარმოება და მოეთხოვა განმცხადებლისთვის 2-მეტრიანი დისტანციის დაცვა მეზობელ მიწის ნაკვეთთან, ან 2 მეტრი სიგანის გზის საკუთრებასთან დაკავშირებული დოკუმენტი, რაც არ განუხორციელებია. მარეგისტრირებელს უნდა მოეთხოვა განმცხადებლისათვის დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ორ ნაკვეთს შორის არსებულ გზის საკუთრებაში მოქცევა მას ნამდვილად შეეძლო, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეესტრში დაცული ყველა დოკუმენტი მიუთითებდა გზის არსებობაზე. თავად ა. გ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება მიუთითებდა მომიჯნავე ნაკვეთთან 2 მეტრი სიგანის გზის არსებობაზე, თუმცა მისი საკუთრების უფლება მაინც დარეგისტრირდა ისეთი ფორმით, რომ აღნიშნული გზა აღარ დარჩა. შეუძლებელია, ასეთ პირობებში ა. გ-ის ჰქონოდა კანონიერი ნდობა. მან თავადვე იცოდა, რომ 2 მეტრი სიგანის გზა არ ეკუთვნოდა. კანონიერი ნდობის პრინციპს საფუძვლად შეიძლება დაედოს მხოლოდ დაინტერესებული პირის კეთილსინდისიერი ქცევა.

კასატორების განმარტებით, 2020 წლის 11 სექტემბრის №ბს-209-209(კ-18) განჩინებით საქართველოს უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატას მთელ რიგ საკითხებში, კერძოდ: სასამართლო არ დაეთანხმა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას არ არსებობდა რეგისტრაციის ხელშემშლელი გარემოებები და №... გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. საკასაციო პალატამ მიუთითა მიწის ნაკვეთის ნახაზზე, რომლითაც განსაზღვრულია მოსაზღვრე მხარეები და აღნიშნულია, რომ ნაკვეთს „ა-ბ“ მხარეს ესაზღვრება გზა. აღნიშნული გარემოება საჯარო რეესტრს არ გამოუკვლევია და ზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას და არ შეუფასებია, რამდენად იძლეოდა ნაკვეთი სწორედ ამგვარი კონფიგურაციით რეგისტრაციის შესაძლებლობას. სადავო სწორედ ეს გარემოებაა – მომიჯნავე მესაკუთრეების კუთვნილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციამ გამოიწვია მოსარჩელთა კუთვნილ უძრავ ქონებამდე მისასვლელი გზის გაუქ-

მება. საკითხის ხელახალი განხილვისას აღნიშნული გარემოება სააპელაციო პალატამ საერთოდ არ გამოიკვლია და შეფასების მიღმა დატოვა.

კასატორების განმარტებით, ა. გ-ი 2015 წლის 10 სექტემბერს დარეგისტრირდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. მისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო 1999 წლის 3 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნაკვეთს აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება 108 მეტრი სიგრძის გზა. საქმეში ასევე დაცულია მიღება-ჩაბარების აქტი, ნაკვეთის გეგმით, სადაც აღნიშნულია, რომ აღმოსავლეთით ნაკვეთს ესაზღვრება გზა. სადავო სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების მიხედვით, მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არა გზა, არამედ ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მსჯელობის საპასუხოდ, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება გზის არსებობის ფაქტი და საამისოდ მიუთითა აბსოლუტურად ალოგიკურ მტკიცებულებებზე.

კასატორების მითითებით, 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული ინფორმაციის მიხედვით, ნ. ხ-ის ნაკვეთს დასავლეთით ესაზღვრება გ. მ-ე. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სასამართლოს ჰქონდა ა. გ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და ნასყიდობის ხელშეკრულება. ორივე დოკუმენტში მითითებულია, რომ აღმოსავლეთ ნაწილში მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება გზა, თუმცა სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭა ნ. ხ-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს. კასატორების განმარტებით, საქმეზე წარმოდგენილი 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნის ბოლო დანართში არსებულ ფოტოზე დაკვირვებით შესაძლებელია დასკვნის გაკეთება, თუ რატომ იყო მიღება-ჩაბარების აქტში მსგავსი ინფორმაცია. გზა, რომელიც ექსპერტმა იპოვა რეესტრის მონაცემებში, მიდიოდა სწორედ ხ-ის კუთვნილ ნაკვეთამდე და არ გასდევდა მთელ დასავლეთ ნაწილს. სწორედ ამით შეიძლებოდა ყოფილიყო განპირობებული მიღება-ჩაბარების აქტში ასეთი ტიპის ჩანაწერი. სააპელაციო სასამართლომ არ დაუპირისპირა ეს ორი ფაქტი ერთმანეთს და არ დაასაბუთა, რატომ გაიზიარა ჩანაწერი გზის არარსებობის შესახებ და რატომ არ გაიზიარა ჩანაწერი გზის არსებობის შესახებ, რომელიც 4 დოკუმენტში გვხვდება (გ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში (ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი), ჩ-ისა და დ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის აზომვით ნახაზში და ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცულ დოკუმენტებში). სასამართლომ ასევე მიუთითა მ. ხ-ის განცხადებაზე, რომელიც დამატებით იქნა წარდგენილი საჯარო რეესტრში და ამ განცხადების შინაარსით დაასკვნა, რომ გზა ნამდვილად არ არსებობდა, რაც თავად მ. ხ-იმა აღიარა. სააპელაციო პალატამ არასრულად შეაფასა გან-

ცხადება და მისი შინაარსი. რეალურად, განცხადების სიტყვასიტყვითი თუ შინაარსობრივი გაანალიზება, საპირისპირო დასკვნის გაკეთების საშუალებას იძლეოდა. მართალია, მ. ხ-ი განცხადებას იწყებს სიტყვებით „ვინაიდან ნაკვეთთან მისასვლელი გზა არ არსებობს“, თუმცა აგრძელებს სიტყვებით: „მსურს დამიკანონოთ ნაკვეთთან მისასვლელი გზა“. ასევე მიუთითებს: „დავკარგავ ნაკვეთთან მისასვლელ გზას“; „რათა წინა ორი მეზობლის მიერ არ მოხდეს (სამომავლოდ) ამ გზის დაკანონება“. ამდენად, ერთ განცხადებაში სამჯერ ნახსენები სიტყვა „გზა“ პირდაპირ მიგვანიშნებს, რომ გზა უკვე არსებობს და განმცხადებელი ცდილობს ამ გზის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. სიტყვები „ვინაიდან მისასვლელი გზა არ არსებობს“ შეიძლება გავიგოთ მხოლოდ იმგვარად, რომ გზა არ არის რეესტრში რეგისტრირებული და ამ პრობლემის აღმოფხვრას ცდილობს სწორედ განმცხადებელი. მ. ხ-ი შიშობდა, რომ სამომავლოდ არსებული გზა მოექცეოდა წინა ორი მეზობლის – ჩ-ის, დ-ისა და გ-ის რეგისტრირებულ საზღვრებში. იგი შეიძლებოდა დარჩენილიყო ნაკვეთთან მისასვლელი გზის გარეშე, რაც მოგვიანებით განხორციელდა კიდევ. სასამართლომ მხოლოდ მისთვის სასურველი კონტექსტი ამოიღო განცხადებიდან და არ გამოვიდა მთლიანი განცხადების შინაარსიდან. რეალურად მ. ხ-ი სწორედ იმ გზის დაკანონებას ცდილობდა საჯარო რეესტრში, რომელიც უკვე იყო მითითებული გ-ისა და ჩ-ის (რასაც თავად ჩ-იც არ უარყოფს შესაგებლად) საკუთრებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო მასალებში. საყურადღებოა, რომ მოცემული სარეგისტრაციო წარმოება არ შეწყვეტილა გზის არარსებობის საფუძვლით ან იმ მიზეზით, რომ განმცხადებელი ითხოვდა სხვისი საკუთრების რეგისტრაციას, არსებობდა გადაფარვა და სხვა.

კასატორების განმარტებით, სააპელაციო სასამართლო გზის არარსებობის ფაქტის დადასტურებას ასევე შეეცადა 2005 წლით დათარიღებული ორთოფოტოთი და დაასკვნა, რომ აღნიშნული ორთოფოტოთი არ დასტურდება №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებს შორის გზის არსებობა. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ გზის არარსებობის ფაქტი დადასტურებულია საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 11 ივლისს განხორციელებული ადგილზე დათვალიერების ოქმით. კასატორების განმარტებით, გაურკვეველია, როგორ დაადგინა სასამართლომ გზის არარსებობის ფაქტი 2005 წლის ორთოფოტოთი და როგორ შეიძლება ეს ფაქტი დაუპირისპირო იმ გარემოებას, რომ ვინაიდან 90-იან წლებში შედგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახული გზა არ მოხვდა 2005 წლით დათარიღებულ ორთოფოტოში, გზა არ არსებობს. 1999 წელს, უძრავი ქონების გ-ის მიერ შეძენის დროისათვის, ასევე ზ. ჩ-ის სასარგებლოდ მომზადებული ცნობის გაცემის დროისათვის, გზა ნამდვილად არსებობდა და სწორედ ის გარე-

მოებაა სადავო. ამ პირებმა გზა სათავისოდ მიიტაცეს და ფაქტობრივ ლობეში მოაქციეს. ამ პირობებში, სააპელაციო სასამართლო ასკვნის, რომ 2005 წელს არსებული მდგომარეობით, რადგან ორთოფოტოში გზა არ ჩანს, იგი არ არსებობს. ამ არგუმენტს სასამართლო უპირისპირებს უკვე დასახელებულ წონად არგუმენტებს. ამ ფონზე, 2016 წლის დათვალიერების შედეგებით გზის არარსებობის ფაქტის დადგენაზე მითითება დამატებით არგუმენტად, სცდება ჯანსაღი კრიტიკის ფარგლებს. რაც ჯერ კიდევ 2005 წელს ჰქონდათ მხარეებს მიტაცებული საკუთარ ფაქტობრივ საზღვრებში, შეუძლებელია, გამოჩენილიყო 2016 წლის ადგილზე დათვალიერების შედეგებში.

კასატორები მიუთითებენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ა. გ-ის წინამორბედი მესაკუთრის – თ. ლ-ის სასარგებლოდ გაცემულ, 1999 წლის 18 მაისს მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე, რომელშიც მინის ნაკვეთის ჩრდილოეთით ფიქსირდება სოფლის გზის მოსაზღვრეობა. კასატორების განმარტებით, სასამართლომ დააფიქსირა აღნიშნულ დოკუმენტში ჩრდილოეთით გზის არსებობა, თუმცა ვერ შენიშნა იმავე სამსახურის მიერ მომზადებული საველე დოკუმენტი, სადაც მითითებულია, რომ მინის ნაკვეთს, როგორც დასავლეთით, ისე აღმოსავლეთით, ესაზღვრება გზა. გაურკვეველია, როგორ შეიძლებოდა, ერთ დოკუმენტად არსებული ეს მტკიცებულებები ცალმხრივად შეფასებულიყო. სასამართლომ აღნიშნა, რომ თ. ლ-ის სახელზე გაცემული 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტი არ მოიძებნა და ამ პირობებში, შეფასების მიღმა დატოვა ის ფაქტი, რომ სამაგიეროდ, იძებნება უფრო ახალი თარიღით – 1999 წელს ა. გ-ის სახელზე მომზადებული მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც ნათლად იკითხება, რომ მინის ნაკვეთს აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება 2 მეტრი სიგანის გზა. ეს ის დოკუმენტია, სადაც გზის სიგანეც კი დაფიქსირებულია და მას მოგვიანებით დაეყრდნო სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტი, თუმცა, არც ექსპერტიზის დასკვნა გაითვალისწინა სასამართლომ. 2015 წლის 30 ნოემბრისა და 2016 წლის 11 აპრილის დასკვნებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, გზა ნამდვილად არსებობდა. 2015 წლის 30 ნოემბრის დასკვნას ერთვის დანართი, რომელზეც გზის კონტურია დატანებული. დასკვნებით ასევე დადგინდა, რომ ა. გ-ის კუთვნილი მინის ნაკვეთის აღმოსავლეთი საზღვარის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამებოდა ცნობა-დახასიათებას და მინის ნაკვეთის აზომვით ნახაზზე არსებულ მდგომარეობას. საკასაციო პალატის მხრიდან განვითარებული მსჯელობის საპასუხოდ, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნა მომზადებულია გზის არსებობის დაშვებით, თუმცა საქმეში არსებული მტკიცებულებით აღნიშნული არ დასტურდება. გაუგე-

ბარია სასამართლოს აღნიშნული, არგუმენტი, იმ პირობებში, როდესაც ექსპერტი ცალსახად მიუთითებს გზის მოწყობის შესაძლებლობას იმ ადგილას, სადაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით დატანილია გზა. დასკვნას ერთვის სიტუაციური ფოტო. ამდენად, ადგილი აქვს არა ვარაუდს, არამედ ფაქტებით გამყარებულ მსჯელობას (იგივე ვითარების არსებობის დადასტურებაა შესაძლებელი საჯარო რეესტრის ვებგვერდზე ელექტრონული რუკის გადამოწმებისას). კასატორების მოსაზრებით, საქმეში არსებულ 2016 წლის 11 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებითაც გაურკვეველია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა. სასამართლომ არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ 2016 წლის 11 აპრილის დასკვნა ეყრდნობოდა რეესტრში დაცულ უფლების დამდგენ დოკუმენტებს. ამდენად, შეუძლებელი იყო სასამართლოს მხრიდან მისი გაუზიარებლობა. დასკვნით დეტალურად არის დასაბუთებული, თუ რა ნაწილში და როგორ არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებს ადგილზე, რეალურად არსებული ვითარება.

კასატორების განმარტებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით შეუსაბამოდ იქნა მიჩნეული არქივში ა. გ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ზომები და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადგილზე დათვალიერებისას მიღებული შედეგები. ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებით, შენობა-ნაგებობიდან აღმოსავლეთ საზღვრამდე (ანუ გზამდე) დაშორება არის 5.2 მეტრი, ხოლო ადგილზე შემოწმების შედეგად – 6.83 მეტრი. სხვაობა 1.63 სანტიმეტრია, რაც ახლოს არის გზასთან დაკავშირებულ მონაცემთან (გზის სიგანე 2 მეტრია). სააპელაციო პალატამ ეს არგუმენტი შეფასების მიღმა დატოვა – არ უმსჯელია ამ მონაცემზე და არსებულ შეუსაბამოებაზე. საკასაციო პალატის განჩინებაში ყურადღება ასევე გამახვილებული იყო იმ გარემოებაზე, რომ შენობა-ნაგებობის ზომები თითქმის არ იყო შეცვლილი – პირვანდელი ზომა იყო $14.05 \times 13.30 = 186.8$, ხოლო ახალი – $13.55 \times 14.08 = 190.78$. ამდენად, სახლის ზომების ცვლილების არქონის პირობებში, შეუძლებელი იყო აღმოსავლეთი საზღვრის იმგვარად ცვლილება, რომ ეს სხვაობა მიგველო სახლის აღმოსავლეთ კედლიდან აღმოსავლეთ საზღვრამდე. საკასაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სასამართლოს წარედგინა თ. ხ-ის, გ. მ-ის, გ. ხ-ისა და მ. ხ-ის განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებდნენ მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზის არსებობას. ამასთანავე, გზით სარგებლობდა ან გაუქმებული კვლევითი ინსტიტუტი. მითითებულ იქნა აუზის არსებობაზე, რომლითაც კვლევითი ინსტიტუტი სარგებლობდა და რომლის კვალიც ამჟამადაც შეინიშნებოდა, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ ეს ფაქტიც ყოველგვარი შეფასების მიღმა დატოვა. ადგილზე დათვალიერ-

რებისას აუზის ნანგრევები მართლაც არსებობდა. საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებდა, რომ ყურადღება გამახვილებულიყო მესამე პირების – ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის მიერ საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელზე, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ 150-200 სმ. სიგანის გზის ნამდვილად არსებობას პირველად სააღრიცხვო დოკუმენტაციაში. ამ გარემოებათა უარყოფა მესამე პირებს არ მოუხდენიათ საკითხის განმეორებით განხილვისას. სააპელაციო სასამართლომ ეს ფაქტიც ყოველგვარი შეფასების მიღმა დატოვა. მესამე პირების აღნიშნული აღიარება თანხვედრაშია მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ გზის ზომებთან, კერძოდ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ არსებობდა 2 მეტრი სიგანის გზა, ხოლო მესამე პირები შესაგებლით ადასტურებენ, რომ არსებობს 150-200 სანტიმეტრამდე გზა. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ არსებობს სხვაობა გ-ის სახლის აღმოსავლეთ საზღვრიდან სასაზღვრო მიჯნამდე და ეს სხვაობა შეადგენს 1.62 სანტიმეტრს. მხოლოდ სასამართლოსთვის არ აღმოჩნდა საკმარისი ამ ფაქტების ერთობლიობა, რომ დარწმუნებულიყო 2 მეტრი სიგანის გზის წარსულში არსებობაში, რომელიც დღეის მდგომარეობით მოქცეულია მესამე პირთა სასარგებლოდ რეგისტრაციებში.

კასატორების განმარტებით, მოცემულ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სააპელაციო პალატას დაავალა გზის არსებობა-არარსებობის ფაქტის დადგენა უფლებადამდგენ დოკუმენტებზე დაყრდნობით, რასაც სააპელაციო სასამართლომ გვერდი აუარა და არ შეაფასა საქმეზე არსებული მტკიცებულებები. სასამართლოს ხელთ ჰქონდა ყველა მტკიცებულება, დაედგინა როგორც გზის არსებობა, ისე მისი გაბარიტები. საჯარო რეესტრში არ მოიძებნა ა. გ-ის წინამორბედის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მაგრამ მოიძებნება ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემები, რომლითაც დასტურდება გზის არსებობის ფაქტი. ასევე იძებნება ა. გ-ის სასარგებლოდ არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც დასტურდება გზის არსებობა. იძებნება ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკუთრებასთან კავშირში არსებული აზომვითი სქემა, სადაც დასტურდება გზის არსებობა. ადგილზე დათვალიერებისას დადგენილია ცდომილება (1.62 სმ) ა. გ-ის სახლის აღმოსავლეთ ნაწილიდან აღმოსავლეთ საზღვრამდე. ამასთანავე, ზ. ჩ-ი და თ. დ-ი ადასტურებენ წარსულში გზის არსებობას. ამ გარემოებას ასევე ადასტურებს ადგილობრივად მცხოვრები პირების განცხადება და კვლევითი ინსტიტუტისთვის მოწყობილი ავზის ფრაგმენტები. ექსპერტი ადასტურებს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით გზის არსებობა ფიქსირდება. ყოველივე აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, გზის არარსებობის დასადასტურებლად, სააპელაციო სასამართლოსთვის მხოლოდ ის ფაქტი აღმოჩნდა საკმარისი, რომ 2005

წლის ორთოფოტოზე არ ჩანს გზა და 2016 წლის დათვალიერებისას გზა ნაპოვნი არ არის. ექსპერტიზის დასკვნაზე არსებული გზის კონტურით შესაძლებელია დადგენა, თუ რატომ შეიძლება ყოფილიყო ხ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მასში ასახული მონაცემებით. უძრავი ქონების შესაბამისი პერიოდის დოკუმენტად ვერ ჩაითვლება 2005 წლის ორთოფოტო. ამ დოკუმენტით შეუძლებელია დადგინდეს 90-იან წლებში არსებული გზის არსებობა-არარსებობის ფაქტი. რაც შეეხება მ. ხ-ის მიერ გაკეთებულ განცხადებას (რომელიც არ იყო ქონების ერთადერთი მესაკუთრე და ქონებას ჰყავდა კიდეც 3 მესაკუთრე), იგი ცდილობდა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით დაეცვა საკუთარი ქონება მისასვლელი გზის დაკარგვისაგან, რაც მოგვიანებით განხორციელდა კიდეც. სასამართლომ ეს ფაქტი არასწორად შეაფასა. მთლიანობაში, ფაქტების სწორად შეფასებით, სააპელაციო სასამართლო დაადგინდა გზის არსებობას და იმ გარემოებას, რომ 2 მეტრი სიგანის გზის ნაწილი – 1.63 სანტიმეტრი მოქცეული იყო ა. გ-ის საკუთრების ნაწილში, ხოლო გზის დარჩენილი ნაწილი – 37 სანტიმეტრი მოქცეული იყო თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების ნაწილში. გზის მასშტაბი მოცემულია ა. გ-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში, ხოლო გზის ადგილმდებარეობის დადგენისთვის ერთადერთი სწორი და მაორიენტირებელი გარემოებაა ა. გ-ის სახლის მდებარეობა, ზომები, მისგან აღმოსავლეთი საზღვარი, რომელიც არ მოდის შესაბამისობაში ტექნიკურში დაცულ ზომებთან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი. ამავე განჩინებით დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, სასამართლო სხდომაზე მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1992 წლის 18 ნოემბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონმობით, ანდერძში მითითებულ ქონებაზე, გარდაცვლილი გ. ხ-ის მემკვიდრეობად ცნობილი არიან თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი. სამკვიდრო ქონება, რომელზეც გაცემულია მონმობა, არის საცხოვრებელი სახლი, მდებარე სოფელ ...ში. სახლი შედგება ორი სართულისაგან, ოთხი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართით: 80 კვ. მეტრი, დამხმარე – 20 კვ. მეტრი, განლაგებულია მეურნეობის მიწაზე.

მცხეთის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ გაცემული 2003 წლის 21 იანვრის №22 ცნობის მიხედვით, თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი 2003 წლის 21 იანვრიდან აღრიცხულნი არიან სოფელ ...ში, 0.1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) თანამესაკუთრებად. საქმეში დაცულია სოფელი ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილის მიერ დამონმებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, რომელზეც მითითებულია უძრავი ქონების პარამეტრები და მოსაზღვრე მხარეები. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით, ზ. ჩ-ის ნაკვეთს „ა-ბ“ მხარეს ესაზღვრება გზა.

2003 წლის 21 იანვარს შედგენილი მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ზემოაღნიშნული ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის 2003 წლის 21 იანვრის №22 ცნობის, სოფელი ...ის საკრებულოს 2003 წლის 20 იანვრის №69 ცნობისა და 1992 წლის 18 ნოემბრის №2-124 ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონმობის საფუძველზე, სოფელ ...ში, 0.1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად აღირიცხნენ თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...).

2010 წლის 11 ნოემბერს ზ. ჩ-იმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში (ს/კ ...) ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ახლდა აზომვითი ნახაზი, ელექტრონულ ვერსიასთან ერთად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ. ჩ-ის 2010 წლის 11 ნოემბრის განცხადება, წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული, 2010 წლის 11 ნოემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 1000 კვ.მ,

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – ...) თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად ამონაწერში მითითებულია: 1992 წლის 18 ნოემბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაშთი №2-1214; 2003 წლის 21 იანვრის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ცნობა №22; 2003 წლის 20 იანვრის სოფელი ...ის საკრებულოს ცნობა №69. ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2010 წლის 11 ნოემბერს გაცემულია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ამსახველი საკადასტრო გეგმა.

საქმეზე წარმოდგენილი, ა. გ-ის (№...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) წინამორბედი მესაკუთრის – თ. ლ-ეის სახელზე მცხეთის რაიონის ტექბიუროს უფროსის მიერ გაცემული 1999 წლის 18 მაისის №186 ცნობის თანახმად, თ. ლ-ეზე სოფელ ...ში ირიცხებოდა 2400 კვ.მ ფართის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლი, გაშენების ფართით – 187 კვ.მ (სახლთმფლობელობა მცხეთის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებულია №39-ით).

1999 წლის 18 მაისის №39 საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტში (წინა მესაკუთრე – თ. ლ-ე, შემდგომი მესაკუთრე – ა. გ-ი) დაცული მიწის ნაკვეთის გეგმის (ნახაზის) მიხედვით, მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა.

1999 წლის 3 ივნისს თ. ლ-ესა და ა. გ-ის შორის გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც მშენებარე საცხოვრებელი სახლი და 2400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი შეიძინა ა. გ-მა (მდებარე მცხეთის რაიონში, სოფელ ...ში; დასახლება - „კ...ი“, მშენებარე საცხოვრებელი სახლის გაშენების ფართით – 187,0 კვ. მეტრი. 2400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი მოთავსებულია შემდეგ ზომებში და საზღვრებში: აღმოსავლეთით – 108 მეტრი სიგრძე, ესაზღვრება გზა; დასავლეთით – 118 მეტრი სიგრძე, ესაზღვრება მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა; ჩრდილოეთით – 20 მეტრი სიგანე, ესაზღვრება გზა; სამხრეთით – 22,8 მეტრი სიგანე, ესაზღვრება ხევი).

2015 წლის 9 სექტემბერს ა. გ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე (მდებარე მცხეთის რაიონში, სოფელ ...ში, დასახლება „კ...ში“; ზონა – თბილისი, სექტორი – 72). განცხადებას ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო

ციო სამსახურის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკ-
მაყოფილდა ა. გ-ის 2015 წლის 9 სექტემბრის განცხადება. აღნიშნული
გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამო-
ნაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, სოფელი ...ის მიმდებარე
დ არსებულ უძრავ ქონებაზე (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთ-
რება; ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებუ-
ლი ფართობი – 2400.00 კვ. მეტრი; მიწის (უძრავი ქონების) საკადას-
ტრო კოდი – ...) 2015 წლის 10 სექტემბრიდან აღრიცხულია ა. გ-ის სა-
კუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითი-
თებულია 1999 წლის 3 ივნისის დამონმებული ხელშეკრულება №2-318).
ამავე რეგისტრაციის საფუძველზე 2015 წლის 10 სექტემბერს გაცემუ-
ლია საკადასტრო გეგმა.

ნ. ხ-ის სახელზე გაცემული 1992 წლის 6 ოქტომბრის №31 მიღება-
ჩაბარების აქტისა და თანდართული ნახაზის მიხედვით, 0.08 ჰა მიწის
ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ჩ-ი, სამხრეთით – ხევი, აღმოსავ-
ლეთით – ჯ. ქ-ე, ხოლო დასავლეთით – გ. მ-ე.

საქმეზე წარმოდგენილი, 2010 წლის 20 დეკემბერს მომზადებული
საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილის-
ში, სოფელი ...ის მიმდებარე არსებულ უძრავ ქონებაზე (ნაკვეთის სა-
კუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფ-
ლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 800 კვ.მ, მიწის (უძრავი
ქონების) საკადასტრო კოდი – ...) 2010 წლის 20 დეკემბერს აღირიცხა
ვ., ვა., ლ. და მ. ხ-ების საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურე-
ბელ დოკუმენტებად ამონაწერში მითითებულია სოფელი ...ის საკრე-
ბულოს 2005 წლის 23 თებერვლის №352 ცნობა, სოფელი ...ის საკრე-
ბულოს 2005 წლის 23 თებერვლის №351 ცნობა და 1992 წლის 6 ოქტომ-
ბრის №31 მიღება-ჩაბარების აქტი.

2012 წლის 12 ოქტომბერს მ. ხ-იმა №... განცხადებით მიმართა საჯა-
რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და №... უძრავ ნივთზე რეგისტრი-
რებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მარე-
გისტრირებელ ორგანოს 2012 წლის 9 ნოემბერს დამატებით წარედგინა
მ. ხ-ის განცხადება, რომელშიც განმცხადებელი მიუთითებს: „ვინაი-
დან მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა არ არსებობს, ამისათვის ჩემს
კუთვნილ ფართზე ვიკლებ მიწის ფართს და მსურს დავიკანონო ნაკ-
ვეთთან მისასვლელი გზა, რათა წინა ორი მეზობლის მიერ არ მოხდეს
(სამომავლოდ) ამ გზის დაკანონება, რის შემდეგაც მე დავკარგავ ნაკ-
ვეთთან მისასვლელ გზას“.

სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ნოემ-
ბრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე-

ლოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება მ. ხ-ის განცხადებაზე.

2015 წლის 13 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა. თ-იმა და მ. ბ-იმა მ. ხ-ის, ვ. ხ-ის, ვა. ხ-ისა და ლ. ხ-ისაგან შეიძინეს თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე 800 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...).

2015 წლის 16 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ 2015 წლის 13 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 16 იანვარს დარეგისტრირდა ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

2016 წლის 11 აპრილს ა. თ-იმა და მ. ბ-იმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრის ავტორებმა მოითხოვეს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებისა და №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ა. თ-ის და მ. ბ-ის უარი ეთქვათ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი ინიციატივით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. მოკვლევის ფარგლებში, საჯარო რეესტრმა ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგინდა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას აკრავს მყარი კედელი. №1 შენობა აგებულია 17 წლის წინ. №1 შენობიდან მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ კედელამდე დაშორება შეადგენს 6.82 მ-ს. №... კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს №... კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთისაგან ყოფს მყარი კედელი. ორ უძრავ ნივთს შორის გზის ან მისი კვალის არსებობა არ დგინდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრმა დაადგინა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ გამოვლინდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული, რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრა-

ციის დეპარტამენტის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქმეში არსებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 30 ნოემბრის №007154015 დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან აუცილებელი საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოწყოს მის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, სადაც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დატანილია გზა და ფაქტობრივი მდგომარეობით მოწყობილია საავტომობილო ბეტონის გზა, კიბე და საფეხმავლო ბილიკი.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 11 აპრილის №002029916 დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, სოფელ ...ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ისე ფაქტობრივი მდგომარეობით, არ გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან, არც საფეხმავლო და არც საავტომობილო. ქ. თბილისში, სოფელ ...ში №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის, როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ისე ფაქტობრივი მდგომარეობით, საერთო სარგებლობაში არსებული 2 მეტრიანი გზა არ არსებობს. ქ. თბილისში, სოფელ ...ში ა. გ-ის სახელზე გაცემულ, 05.04.2011წ. მომზადებულ ცნობა-დახასიათებასა და მასზე თანდართულ 2400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არსებული მშენებარე ნაგებობისა და ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის კოორდინატების გათვალისწინებით გაორიენტირებული აღმოსავლეთ ნაწილში საზღვრის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ საკადასტრო საზღვრის ადგილმდებარეობას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელეთა ინტერესს წარმოადგენს მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზის მოწყობა. ამ მიზნით, მოსარჩელები სადავოდ ხდიან მესამე პირთა სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებულ რეგისტრაციებს, მათ საკადასტრო საზღვრებში მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში. მოსარჩელები თვლიან, რომ სწორედ მესამე პირების – ზ. ჩ-ის, თ. დ-ისა და ა. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებშია მოქცეული ნაკვეთებს შორის გამავალი საერთო სარგებლობის გზა, რაც მათი ნაკვეთის საჯარო გზასთან დამა-

კავშირებელი ერთადერთი საშუალება იყო.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, უნდა უზრუნველყოს რეგისტრაციის მქონე პირების ინტერესთა დაცვა, შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიღება გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ამავე ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანო, ვალდებულია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. „...გადაამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ, სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა შექმნიდეს სხვა საუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას..“ (სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება).

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მესამე პირთა სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ და დაცულ ინფორმაციათა სათანადოდ შეფასებისა და ურთიერთშედარების გარეშე.

დადგენილია, რომ 2003 წლის 21 იანვრიდან თ. დ-ი და ზ. ჩ-ი აღრიცხულნი იყვნენ სოფელ ...ში მდებარე 0,1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად (ს/კ ...). სოფელი ...ის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილის მიერ დამოწმებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნახაზის მიხედვით, ზ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთს „ა-ბ“ მხარეს ესაზღვრება გზა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის სახელზე მითითებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული საზღვრებით რეგისტრა-

ციის პირობებში, ფაქტობრივი მდგომარეობით, მითითებული პირების ნაკვეთს „ა-ბ“ მხარეს გზა არ ესაზღვრება. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... აქტის გამოცემამდე სრულყოფილად არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომლებიც უკავშირდება თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთს. გამოკვლეული არ არის, რამდენად არსებობდა მითითებული პირების მიერ რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომებითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის დაზუსტების შესაძლებლობა, მათივე უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი რეგისტრაციის დროს დაცულ მონაცემებთან შესაბამისობის დაცვით.

საკასაციო პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს დოკუმენტაციას, რომლებიც გაცემულია მესამე პირის – ა. გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...) დაკავშირებით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებით №... მიწის ნაკვეთზე ა. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 1999 წლის 3 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ა. გ-იმ თ. ლ-ვისაგან შეიძინა სოფელ ...ში, „კ...ის“ დასახლებაში მდებარე 2400 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, მშენებარე საცხოვრებელ სახლთან ერთად. ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით (სიგრძე 108 მეტრი) ესაზღვრება გზა, დასავლეთით (სიგრძე 118 მეტრი) – მ. ხ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა, ჩრდილოეთით (სიგანე 20 მეტრი) – გზა, სამხრეთით (სიგანე 22.8 მ) – ხევი (ასევე საყურადღებოა, რომ მართალია, საჯარო რეესტრში ა. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი ზემოაღნიშნული 1999 წლის 3 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება გახდა, თუმცა საქმეს ასევე ერთვის ამავე თარიღით ა. გ-იზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გეგმა შეიცავს იდენტურ მონაცემებს, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებულ მხარეებთან მიმართებაში. კერძოდ, ნახაზის მიხედვითაც, ა. გ-ის მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება გზა; დასავლეთით – მ. ხ-ი და გზა, ჩრდილოეთით – გზა, ხოლო სამხრეთით – ხევი). ამ პირობებში, ა. გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების მიღების შედეგად, ა. გ-ის მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით გზა არ ესაზღვრება. ფაქტობრივი მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...). მარეგისტრირებელ ორგანოს ა. გ-ის სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გაუთვალისწინებია სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტში ასა-

ხული ინფორმაცია, რომელიც მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს და მოსაზღვრე მხარეებს შეეხებოდა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მესამე პირების უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახული მონაცემებით დგინდება შესაბამის მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობა, თუმცა ფაქტობრივი მდგომარეობა – მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მესამე პირების სახელზე სადავო რეგისტრაციების განხორციელების შედეგები, გზის არსებობას არ ადასტურებს. უდავოა, რომ საჯარო რეესტრში დაცულია წინააღმდეგობრივი მონაცემების შემცველი დოკუმენტაცია, სადავო რეგისტრაციებთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრედ გზის არსებობასთან მიმართებით. საქმეში არსებული მასალებით დგინდება მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე გაყვანილი გზის არსებობა, თუმცა, როგორც აღინიშნა, ფაქტობრივი მდგომარეობით, მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთს მისასვლელი გზა არ გააჩნია და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები არ არის გამოყოფილი გზით. „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... და 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების მიღებისას საჯარო რეესტრს არ დაუდგენია გზის არსებობა ა. გ-ის, და თ. დ-ისა და ზ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ასევე საქმეში არსებულ 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლითაც დადგენილია თბილისში, სოფელ ...ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან აუცილებელი საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზის მოწყობის შესაძლებლობა მის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი 2016 წლის 11 აპრილის დასკვნის მიხედვით, ა. გ-ის სახელზე გაცემული 2011 წლის 5 აპრილის ცნობა-დახასიათებასა და მასზე თანდართული 2400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არსებული მშენებარე ნაგებობისა და ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის კოორდინატების გათვალისწინებით გაორიენტირებული აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული საზღვრის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ საკადასტრო საზღვრის ადგილმდებარეობას. მითითებული დასკვნების შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს, რამ გამოიწვია მიწის ნაკვეთების ნანაცვლება და უფლების დამდგენი დოკუმენტებით გათვალისწინებული გზის მოქცევა მეზობელი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებში.

მოსარჩელისა და მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საერთო სარგებლობის გზის არსებობის დადასტურების თვალსაზრისით, საკასაციო პალატა ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) წინარე მესაკუთრის – მ. ხ-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების შინაარსს, რომელიც უკავშირდებოდა მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ წარმოებას (2012 წლის 12 ოქტომბრის განცხადება). ერთი მხრივ, განმცხადებელი ადასტურებს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან გზის არარსებობას, თუმცა მეორე მხრივ, გამოთქვამს მზადყოფნას, ამ გარემოების გამოსწორების მიზნით, მოიკლოს მის კუთვნილ ფართზე მიწის ფართი და დაიკანონოს ნაკვეთთან მისასვლელი ის გზა, რომლის დაკანონების ვარაუდიც არსებობს სამომავლოდ წინა ორი მეზობლის მხრიდან.

საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი ინიციატივით ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, ა. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნით. წარმოების ფარგლებში, ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და შედარებულ იქნა უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ამავე ნაკვეთის რეგისტრირებულ მდგომარეობასთან. ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განსაზღვრული, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზომები სრულად არ შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებს. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ მითითებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ. ხ-ის, გ. მ-ის, გ. ხ-ისა და მ. ხ-ის განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან მისასვლელი გზის არსებობას. ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოებისას ა. ბ-ის განმარტებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სამხრეთით, ხევში, მოწყობილი იყო აუზი კვლევითი ინსტიტუტისათვის, საიდანაც ხდებოდა წყლის მიწოდება, ხოლო წყლის მისაღებად აუცილებელი იყო ავზამდე ავტომობილით მისვლა. ავზის კვალი (რკინა-ბეტონის ნანგრევი) დღესაც შეინიშნება. გარდა ამისა, მითითებულ მიწის ნაკვეთებს შორის გზის არსებობას ადასტურებენ თავად მესამე პირები – ზ. ჩ-ი და თ. დ-ი, საქალაქო სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით. მესამე პირები მიუთითებენ, რომ 1992 წელს მათ ნაკვეთი მემკვიდრეობით მიიღეს გ. ხ-ისაგან. იმ პერიოდისათვის, ა. გ-ისა და მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის

ნაკვეთებს შორის არსებობდა დაახლოებით 150-200 სანტიმეტრის სიგანის გზა, რაც დატანებულია თავდაპირველ ნახაზებსა და ტექნიკურ ნახაზებშიც. შესაგებლის ავტორები ადასტურებენ, რომ ა. გ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას და მათ ნაკვეთს ესაზღვრება გზა ფეხით მოსიარულეთათვის. ორმეტრიანი სიგანის გზა-ორღობე ა. გ-ის საკუთრებაში დარჩა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში გასაჩივრებული „რეგისტრაციის შესახებ“ გადანყვეტილებების კანონიერების შემოწმებისას, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყურადღება უნდა გაამახვილოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებზეც. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებთან საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზომების შეუსაბამობის მიზეზის დადგენა რელევანტურია, რამდენადაც, მოსარჩელეთა ინტერესს წარმოადგენს მესამე პირების საკადასტრო საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთებიდან გზის ნაწილის გამოყოფა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, გასაჩივრებულ ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... და 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადანყვეტილებებთან მიმართებაში. სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადანყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადანყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები: გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... და 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები, მესამე პირების საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. არ დასტურდება სადავო საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევისა და სათანადო მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე გადაწყვეტილებების მიღება. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მითითებული გადაწყვეტილებები, მესამე პირების საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის

ნაწილში და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

მოსარჩელეთა მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ა. თ-ის და მ. ბ-ის უარი ეთქვათ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნით წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით, თუმცა აღნიშნული ჩანაწერის არსებობა არ გამორიცხავს პირის უფლებას, რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს – სააგენტოს, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლეს ორგანოს. სათანადო პირობების არსებობისას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, გადაამოწმოს მის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამოცემაში ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. როგორც საკასაციო სასამართლომ არაერთგზის განმარტა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას. დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა (სუსგ 25.05.2011წ. №1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591(კ-15), 02.11.2017წ. №ბს-231-227(კ-15), 20.07.2017წ. №ბს-43-42(კ-17)).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო, მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილი საჩივრის ფარგლებში, არსებითად ემსჯელა „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, თუმცა სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №...

გადაწყვეტილებით საჩივარი განუხილველად დარჩა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტში არსებული ჩანაწერის გათვალისწინებით). ამავდროულად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა არ წარმოშობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალების აუცილებლობას, რამდენადაც, მოცემულ საქმეზე ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს სწორედ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის გაუქმების ინტერესიც გააჩნდათ მოსარჩელებს ზემოაღნიშნული საჩივრის ფარგლებში. მითითებული გადაწყვეტილება, მესაკუთრე ა. გ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (საკადასტრო კოდი: ...), სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი და სააგენტოს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, შესაბამის სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე:

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება უკავშირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის საფუძველზე, თავისი ინიციატივით, „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლას. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს. ამასთან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საკასაციო პალატამ გადაწყვიტა, რომ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, მესაკუთრე ა. გ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (საკადასტრო კოდი: ...), სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა,

შესაბამის სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით. ამდენად, მითითებულ აქტთან მიმართებაში საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსის გათვალისწინებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების საფუძველი, რომლითაც სააგენტომ ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ გამოვლინდა 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა მოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელეების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარისა და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 600 ლარის (სულ 850 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ა. თ-ისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 მაისის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა. თ-ისა და მ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, მესაკუთრეების – ზ. ჩ-ისა და თ. დ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (ს/კ...);

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, მესაკუთრე ა. გ-ის საკადასტრო საზღვრებში მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში (საკადასტრო კოდი: ...);

6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, 2010 წლის 11 ნოემბრის №... და 2015 წლის 9 სექტემბრის №... სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით, მ. ბ-ისა და ა. თ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზის მოქცევის ნაწილში.

7. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აპრილის №... გადაწყვეტილება, „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის თაობაზე“;

8. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, „ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 10 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების თაობაზე“;

9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა. თ-ისა და მ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სამივე ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 850 (რვაას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მისასვლელი გზის ნაწილში უძრავი ქონების
რეგისტრაციის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-1279(კ-22)

27 ივლისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 22 ოქტომბერს პ. გ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ნ. ბ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984
წლის სააღრიცხვო ჩანაწერის, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა
ქალაქ ხაშურში ...ის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი სადავო ჩიხის ნა-
წილში (კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობა
და 2002 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრში განხორციელებული სადა-
ვო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ფართის ნაწილში ე. ც-ის საკუთ-
რების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერის ბათილად ცნობა
მოითხოვა.

მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2019 წლის 17 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა უძრავი
ქონების (ს/კ ...) მისასვლელი გზის ნაწილის რეგისტრაციის გაუქმება-
ზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2019 წლის 8 ოქტომბრის №... გა-
დაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყო-
ფილებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მისასვლელი ჩიხი ...ის ქუჩაზე არსებობს
ქალაქის ტერიტორიის განაშენიანების დღიდან, რაც დასტურდება სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექ-აღრიცხვის მასალებში და-
ცული 1973 წლის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით. აღნიშნული ჩიხით
2019 წლის თებერვლამდე სარგებლობდნენ მიმდებარედ მცხოვრები

მეზობლები: ლ-ები, გ-ები და ც-ები. მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრში არ არის დაცული რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა აღნიშნული ჩიხის კერძო საკუთრებაში გადასვლის კანონიერებას. საერთო სარგებლობაში არსებული საზოგადოებრივი გზა-ჩიხი თვითნებურად იქნა მითვისებული. მოცემული მიწის ფართი რომ ნამდვილად ჩიხს წარმოადგენდა დასტურდება მათ შორის იმით, რომ პ. გ-ის ეზოს ღობეს ამ ტერიტორიის მხარეს აქვს კარი ჩაყოლებული. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, ჩიხის არსებობის შესახებ ცნობილი იყო სადავო ქონების შემძენი ყველა მესაკუთრისთვის.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 9 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ნ. ბ-ის საპროცესო სტატუსი შეიცვალა და იგი მოპასუხის ნაცვლად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, განსახილველ საქმეში ჩაბმულ იქნა მესამე პირად. ამავე საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ო. ც-ი, მ. პ-ი, ქ. გ-ი, ა. ც-ი, ნა. ბ-ე და ხაშურის მუნიციპალიტეტი.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილებით პ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერი, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა ქ. ხაშურში ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი სადავო ჩიხის ნაწილში (კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაწილში); ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 19 ივნისის საჯარო რეესტრში (მიწის, უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათში, საკადასტრო კოდი ...) განხორციელებული ჩანაწერი, სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ფართის ნაწილში (საქმეში არსებული ნახაზის შესაბამისად) ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

რაიონულმა სასამართლომ, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 1973 წელს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ხაშურში, ...ის ქ. №41-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე. ც-ი, მისი უფლება დასტურდება 1967 წლის 31 მაისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით. ამ ბარათზე არსებული ნახაზის მიხედვით, ე. ც-ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ მხარეს მდებარეობს ჩიხი. საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ კედლიდან ამავე სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის საზღვრამდე მანძილია 0,5მ.

1984 წელს შედგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ე. ც-ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთს

აღმოსავლეთ მხრიდან ჩიხის ნაცვლად ესაზღვრება ლ-ა. საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ კედლიდან ამავე სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის საზღვრამდე (ლ-ების კუთვნილ ნაკვეთამდე) მანძილი არის 5,2მ (ნაცვლად 1973 წლის ბარათში დაფიქსირებული 0,5მ-ისა). მსგავსი ნახაზია მოცემული 1988 წელს შედგენილ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათზე. სააღრიცხვო მასალებში არ არის რაიმე დოკუმენტი ან რაიმე ჩანაწერი, რომელიც მიუთითებდა თუ რა დაედო საფუძვლად ე. ც-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრის აღმოსავლეთ მხარეს გადაწევას ჩიხის ფართობის ხარჯზე.

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რეგისტრატორის მიერ 2002 წლის 19 ივნისს შედგენილია სააღრიცხვო ბარათი, რომელშიც განხორციელებული ჩანაწერით ქ. ხაშურში მდებარე 1130 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ე. ც-ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო ნომერი ...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, ცნობა დახასიათებაზე დართულ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სადავო ჩიხი მოქცეულია ე. ც-ის კუთვნილი ტერიტორიის ფარგლებში. იმავე სააღრიცხვო ბარათზე 2002 წლის 3 ივლისს გაცემებული ჩანაწერით უძრავ ქონებაზე, 2002 წლის 20 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ო. ც-ის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, 2012 წლის 31 დეკემბერს, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მ.პ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ქონებაზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ო. ც-ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო ნომერი ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ქ. გ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ა. ც-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ნა. ბ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 14 თებერვლის გა-

დაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ნ. ბ-ის საკუთრების უფლება, რომელიც ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრეა.

2019 წლის 8 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა პ. გ-ის წარმომადგენელმა გ. ლ-მა და მიუთითა, რომ მის საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. ხაშურში მდებარე უძრავი ქონება – საკადასტრო ნომერი ამ ნაკვეთს ჰქონდა დამოუკიდებელი მისასვლელი გზა (საერთო ჩიხი) ...ის (ყოფილი ...ის) ქუჩიდან. ნ. ბ-ის სახელზე ირიცხება უძრავი ქონება (საკადასტრო ნომერი ...), რომელმაც მოახდინა ჩიხის რეგისტრაცია და დაუკეთა გასასვლელი, ააგო ლითონის ღობე, რითაც მოესპო ...ის ქუჩაზე გასვლის საშუალება. პ. გ-მა მოითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება სადავო ჩიხის ნაწილში. სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რაც პ. გ-ის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება პ. გ-ის განცხადებაზე.

საქმეზე წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებით და მასზე დართული დოკუმენტაციით, სიტუაციური ნახაზით, ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან თანდართული საკადასტრო ნახაზებით და ასევე, სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე პ. გ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და 338 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო ნომერი ... აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთ მხარეს, ...ის (ყოფილი ...ის) ქუჩას უკავშირდებოდა ჩიხით. ამ ჩიხს აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრებოდა ნ. ლ-ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი – საკადასტრო ნომერი ..., ხოლო დასავლეთ მხარეს ე. ც-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამჟამად ნ. ბ-ის საკუთრებაა – საკადასტრო ნომერი ... 1984 წლამდე არსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებში ორივე მიწის ნაკვეთს (... და ...) მოცემულ მხარეს უწერია ჩიხი. ლ-ას კუთვნილი ნაკვეთის ტექნიკურ ბარათში უკანასკნელ პერიოდამდე ჩიხია მითითებული, ხოლო ე. ც-ის (ამჟამად ნ. ბ-ის) კუთვნილი ნაკვეთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებში 1984 წლიდან ჩიხი აღარ არის და ეს ფართი გაერთიანებულია ე-ც-ის კუთვნილ ნაკვეთთან. 2019 წლის თებერვლამდე, მანამ, სანამ მესამე პირმა ჩაკეტა გასასვლელი, ამ ჩიხით სარგებლობდნენ მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მეზობლები. წარმოდგენილი სურათებით და მოწმეთა ჩვენებებით ირკვევა, რომ მოსარჩელე პ. გ-ის კუთვნილ ღობეზეც და სადავო ტერიტორიის აღმოსავლეთ მხა-

რეს არსებული ნაკვეთის ღობეზეც დატანილია კარები, რომლებიც გამოდის სადავო ჩიხის მხარეს. პ. გ-ის მხარეს დატანილი კარი ამ ეტაპზე დაფარულია ნ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვარზე გაკეთებული თუნუქის ღობით.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1984 წელს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ განხორციელებული სააღრიცხვო ჩანაწერი, რომლითაც სადავო ჩიხი მოქცეულია ე. ც-ის კუთვნილი ტერიტორიის ფარგლებში, კანონს ეწინააღმდეგება და არღვევს მოსარჩელის ინტერესებს. მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულება და სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამ ჩანაწერს საფუძვლად არ დასდებია უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მიხედვით, საკუთრების უფლების წარმოშობას საფუძვლად უნდა დადებოდა შესაბამისი გარიგება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი. ასეთი საქმეზე არ არსებობდა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა ჩიხს (გასასვლელს ...ის, ყოფილი ...ის ქუჩაზე). შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააღრიცხვო ჩანაწერი უკანონო იყო, ლახავდა პ. გ-ის კანონიერ უფლებას ესარგებლა საერთო გზასთან დამაკავშირებელი გასასვლელით და უნდა გაბათილებულიყო.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრში (სააღრიცხვო ბარათში) 2002 წლის 19 ივნისს განხორციელებულ ჩანაწერს, რომლითაც სადავო ჩიხზე დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ე. ც-ის საკუთრების უფლება, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული სააღრიცხვო დოკუმენტაცია, კერძოდ, ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვითაც, ქონება (მათ შორის სადავო ჩიხი) აღრიცხული იყო ე. ც-ის სახელზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი (სააღრიცხვო ბარათში განხორციელებული ჩანაწერი) არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე.

სასამართლოს მითითებით, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის (მოქმედებდა 2006 წლამდე) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მინის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია (მინის რეგისტრაცია) არის საქართველოს მინის კადასტრის შემადგენ. ნაწილი და მოიცავს აუცილებელ მონაცემებს მინის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი

მდგომარეობის შესახებ. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი-მე-3 პუნქტების მიხედვით, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე. უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

სასამართლოს მითითებით, 2002 წლის 19 ივნისის რეგისტრაციის განხორციელებისას რეგისტრატორმა არ დაიცვა ზემოაღნიშნული ნორმების მოთხოვნები, არასწორად დაადგინა საკუთრების უფლება სადავო მიწაზე და მისი საზღვრები. მოცემულ შემთხვევაში ე. ც-ის საკუთრება დარეგისტრირდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული სააღრიცხვო დოკუმენტების საფუძველზე, თუმცა მას არ ერთვოდა რაიმე სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებდა სადავო ჩიხის ე. ც-ის სახელზე აღრიცხვის მართლზომიერებას. როგორც სასამართლომ დაადგინა, აღრიცხვა მოხდა კანონიერი საფუძვლის გარეშე, რაც ექვემდებარებოდა გამოკვლევას. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საზღვრების დაფიქსირება ხდებოდა მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების შემდეგ. რომ მომხდარიყო მოსაზღვრეთა გამოკითხვა და მათი ნების გამოკვლევა, ადგილზე დათვალიერება, რეგისტრატორს უნდა დაედგინა, რომ სადავო ნაკვეთი ფაქტობრივად წარმოადგენდა ჩიხს, რომლითაც სარგებლობდა მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ მოცემული არასწორი რეგისტრაციით დაირღვა პ. გ-ის კანონიერი უფლება. მიუხედავად იმისა, რომ 2002 წლის 19 ივნისის რეგისტრაცია განხორციელდა ისე, რომ საკადასტრო აღწერის შედეგები (საკადასტრო აზომებითი ნახაზი) არ იყო წარდგენილი WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში, შედგენილი მიწის ნაკვეთის გეგმით აშკარად დგინდებოდა სადავო მიწის ფართის (ჩიხის) ე. ც-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში მოქცევის ფაქტი (მხედველობაშია მისაღები, რომ ნახაზზე ჰორიზონტის მხარეები არასწორადაა მოცემული – ჩრდილოეთი მხარე მოქცეულია ქვემოთ, ხოლო სამხრეთი ზემოთ). ამდენად, 2002 წლის 19 ივნისის სააღრიცხვო ჩანაწერი არის ის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ხელყოფდა პ. გ-ის კანონიერ ინტერესებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემული იყო მისი მომზადებისა და გამოცემის დადგენილი წესის არსებითი დარღვევით და ამის არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც ადმინისტრაციული აქტის ბათილობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ნ. ბ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 14 იანვრის განჩინებით დ. ჭ-ე ცნობილ იქნა გარდაცვლილი პ. გ-ის უფლებამონაცვლედ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი; დაკმაყოფილდა ნ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა მოცემულ საქმეზე ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; არ დაკმაყოფილდა პ. გ-ის უფლებამონაცვლის – დ. ჭ-ის შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნები: ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერის, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე ნაკვეთი სადავო ჩიხის ნაწილში (კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაწილში) ბათილად ცნობის თაობაზე; ასევე 2002 წლის 19 ივნისის საჯარო რეესტრში (მიწის, უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათში, საკადასტრო კოდი ...) განხორციელებული ჩანაწერის, სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ფართის ნაწილში (საქმეში არსებული ნახაზის შესაბამისად) ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობის თაობაზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერი უკანონო და ბათილი იყო იმის გამო, რომ „1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მიხედვით, საკუთრების უფლების წარმოშობას საფუძვლად უნდა დადებოდა შესაბამისი გარიგება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი. ასეთი საქმეზე არ არსებობს“. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ 1984 წლისთვის საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად მიწის ნაკვეთი არ შეიძლება ყოფილიყო ფიზიკური პირის საკუთრებაში და ის მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოს განსაკუთრებულ საკუთრებას წარმოადგენდა.

ამის თაობაზე პირდაპირ იყო მითითებული საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 93-ე მუხლში, რომლის მესამე ნაწილის თანახმად, მიწა, მისი წიაღი, წყლები და ტყეები, რომლებიც მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს, შეიძლება გადაცემულ იქნეს მხოლოდ სარგებლობისათვის. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ასეთივე ჩანაწერი იყო მითითებული საქართველოს სსრ მიწის კოდექსშიც (1971 წლის რედაქცია), რომლის მე-4 მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, მიწა წარმოადგენდა განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად კი საქართველოს სსრ რესპუბლიკაში მიწა სარგებლობისათვის მიეცემა სსსრ-ის კავშირის მოქალაქეებს. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულირების პირობებში სააპელაციო პალატამ კიდევ ერთხელ აღნიშნა, რომ ვინაიდან იმ დროისათვის მიწა არ შეიძლება ყოფილიყო ფიზიკური პირის საკუთრებაში, ამიტომ ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერში სადავო მიწის ნაკვეთზე ვერ იქნებოდა მითითებული საკუთრების უფლების წარმოშობის რაიმე საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მაისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სააპელაციო სასამართლოსთვის წარედგინა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული სააღრიცხვო-სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ქ. ხაშურში, ყოფილი ...ის №42-ში (ასევე ...ის ქ. №41, №48-ში), ამჟამინდელი ...ის №42-ში არსებულ სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით, კერძოდ ე.წ. ასული ც-ის სახელზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის განხორციელებული ყველა ტრანზაქცია და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის 1984 წლის მდგომარეობით; ამასთან, მომიჯნავე და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული ყველა ჩანაწერი და ინფორმაცია.

ამავე განჩინებით ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა სააპელაციო სასამართლოსთვის წარედგინა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული სააღრიცხვო-სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ქ. ხაშურში, ყოფილი ...ის №42-ში (ასევე ...ის ქ. №41, №48-ში), ამჟამინდელი ...ის №42-ში არსებულ სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით, კერძოდ ე.წ. ასული ც-ის სახელზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის განხორციელებული ყველა ტრანზაქცია და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის 1984 წლის მდგომარეობით; ამასთან, მომიჯნავე და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული ყველა ჩანაწერი და ინფორმაცია.

ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 22 ივნისის №84-8422171116 წერილში მითითებული იქნა შემდეგი: „მოგესხენებათ 2022 წლის 23 მაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე დაგვევალა დამატებით დოკუმენტაციის წარდგენა, კერძოდ ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა სააპელაციო სასამართლოს წარუდგინოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული სააღრიცხვო-სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ქ. ხაშურში ყოფილი ...ის ქ. №42-ში (ასევე ...ის №41, 48) ამჟამინდელი ...ის ქ. №42-ში არსებული სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით, კერძოდ ე. ნ-ის ასული ც-ის სახელზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის განხორციელებული ყველა ტრანზაქცია და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის 1984 წლის მდგომარეობით, ამასთან მომიჯნავე და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით ყველა ჩანაწერი და ინფორმაცია. გარდა აღნიშნულისა, მერიის მიერ სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივის“ ხაშურის რეგიონალური არქივიდან დამატებით გამოთხოვილ იქნა გადასახადის გადამხდელთა სიებიდან ა. გ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია ზემოაღნიშნულ მისამართზე სავარაუდო საძიებო წლებით 1962-1965 და მათ ხელთ არსებული სხვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია. აღნიშნულთან დაკავშირებით, 2022 წლის 13 ივნისს ხაშურის რეგიონალური არქივიდან №69/29487 წერილით გვეცნობა, ხაშურის რაიონის საფინანსო განყოფილების 1960-1962, 1963-1965, 1964 წლებით დათარიღებული საგადასახადო აღრიცხვის წიგნების ჩანაწერების ქსეროასლებით ა. გ-ის ქონების გადასახადების გადამხდელად არსებობის შესახებ. შესაბამისად, გიგზავნით ზემოაღნიშნულ მოწოდებულ დოკუმენტაციას. დანართი: დოკუმენტაცია 04 ფურცლად.“

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 13 ივნისის №... წერილში კი აღნიშნული იქნა შემდეგი: „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი თქვენი №3ბ/2144-20 (საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერია ..., თარიღი – 03.06.2022 წელი) მომართვის პასუხად გიგზავნით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით (საქმე №3ბ/2144-20, საქმე №...; 23.05.2022) მოთხოვნილი დოკუმენტების ასლებს (იხ. დანართი)“. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში წარდგენილი დანართი რეგისტრირებულია 91 ფურცლად.

სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე შეაფასა ზემოხსენებული დოკუმენტები პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ქ.ხაშურში, ...ის ჩიხი №42-ში მდებარე უძრავი ნივთის

სააღრიცხვო დოკუმენტაციის (დედნის) მასალებთან ერთობლიობაში და მიიჩნია, რომ ვინაიდან ე. ც-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის და რეგისტრაციის სიყალბის დამადასტურებელი კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენტური ორგანოს დასკვნა საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი, ამიტომ არ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმის შესახებ, რომ სადავო უძრავი ქონება ე. ც-ის გარდაცვალების შემდეგ 2002 წლის 20 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მონუმბის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ო. ც-ის სახელზე; ზემოაღნიშნულ სადავო უძრავ ქონებაზე, 2002 წლის დეკემბერში ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მ.პ-ის საკუთრების უფლება; ამავე ქონებაზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ო. ც-ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო ნომერი ნაკვეთის წინა ნომერი ...); იმავე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ქ. გ-ის საკუთრების უფლება; ამავე ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ა. ც-ის საკუთრების უფლება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით კი იმავე უძრავ ქონებაზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ნა. ბ-ის საკუთრების უფლება. ამავე ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ნ. ბ-ის საკუთრების უფლება, რომელიც ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრეა. ყოველივე ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ მოცემულ შემთხვევაში გაიზიარა ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის განმარტება იმის შესახებ, საკანონმდებლო დაცვის უფლებით აღჭურვილია ის პირი, ვინც საკუთრების უფლება შეიძინა კეთილსინდისიერად მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და რომლის სამართლებრივი შედეგებიც დღემდე კანონიერ ძალაშია. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი მიიჩნევა აღნიშნულ

ნივთზე უფლებამოსილ პირად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფის და ბრუნვის მონაწილეების ინტერესების დაცვის მიზნით. კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის მონაწილეს ეჭვს ალუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 მაისის განჩინება, საქმე №ბს-1233(კ-19); 2013 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-189-182-2013).

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ 2002 წლის 19 ივნისს რეგისტრაციის განხორციელებისას რეგისტრატორმა თითქოს არ დაიცვა მოქმედი კანონმდებლობის ნორმების მოთხოვნები, თითქოს არასწორად დაადგინა საკუთრების უფლება სადავო მიწაზე და მისი საზღვრები. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა სარეგისტრაციო დოკუმენტი, კერძოდ 1984 წელს შესრულებული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი და საინვენტარიზაციო გეგმა, რომელთა მეშვეობით შესაძლებელი იყო უძრავი ნივთის ტექნიკური მახასიათებლების დადგენა, როგორიცაა ფართობი, კონფიგურაცია, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები და ა.შ. შესაბამისად, აღნიშნული იძლეოდა იმ დასკვნის გაკეთების საშუალებას, რომ მოთხოვნილი ტერიტორია წარმოადგენდა ე. წ. საკუთრებას, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოს მოვალეობას ამ შემთხვევაში წარმოადგენდა გადამოწმება – არსებობდა თუ არა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება კონკრეტულ შემთხვევაში. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ რამდენადაც სარეგისტრაციო ნარმოების პროცესში არ გამოვლენილა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, რეგისტრაციის შესახებ №692002000426 (19.06.2002) მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება კანონშესაბამისი იყო.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებულია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი

დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი – არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია მასზედ, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული ინფორმაცია წარმოშობდა ან. გარდაცვლილი ე. ც-ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ.ჭ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის ნორმა კეთილსინდისიერ შემძენთან დაკავშირებით. კასატორის მტკიცებით, ნ. ბ-ემ და მისი ოჯახის წევრებმა იცოდნენ მინის ნაკვეთის სადავოობის შესახებ და სწორედ ამ მოტივით მოითხოვეს პირვანდელი მესაკუთრისგან გამყოფი ღობის აღმართვა და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება სწორედ ღობის აღმართვის შემდგომ, ასევე, უძრავი ნივთის საკუთრებაში აღრიცხვამდე ღობის აღმართვის საფასური, მათ შორის, ხელოსნებისა და სამშენებლო მასალების ღირებულება დაფარა სწორედ ნ. ბ-ის ოჯახმა და მხოლოდ ამის შემდეგ მოხდა ქონების ღირებულების გადახდა, რის დამადასტურებელ მტკიცებულებებსაც წარმოადგენდა კასატორი. აღნიშნულის მიზეზი გახდა ან გარდაცვლილი პ. გ-ის წინააღმდეგობა და დასაბუთებული განმარტება, რომლითაც ნ. ბ-ის ოჯახი დარწმუნდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ჩიხი ე. ც-ის საკუთრებაში უკანონოდ იყო აღრიცხული.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლო მიუთითებს რა 2002 წლის შემდგომ განხორციელებულ ტრანზაქციებზე, აკეთებს დასკვნას, რომ მესამე პირები არიან კეთილსინდისიერი შემძენები და შესაბამისად, ადმინისტრაციული აქტები არ უნდა ყოფილიყო ბათილად ცნობილი, რასაც არ ეთანხმება კასატორი და განმარტავს, რომ დავის საგანი არ ყოფილა 2002 წლის შემდგომ დადებული გარიგებები. კასატორის განმარტებით, კეთილსინდისიერება არის ფაქტობრივი გარემოება, როცა მხარე ნასყიდობის საგნის ნაკლის მიმართ კეთილსინდისიერია და მას არც შეიძლება სცოდნოდა ნასყიდობის საგნის ნაკლის შესახებ. მო-

ცემულ შემთხვევაში კი დავის საგანს წარმოადგენს ტექნიკური ჩანაწერების ხარვეზი, სადაც მოპასუხეა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რა დროსაც გადაწყვეტილებაში მესამე პირის კეთილსინდისიერებაზე მითითება კასატორისთვის გაუგებარია. უფრო მეტიც, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ 1984 წელს შედგენილ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათს არ ჰქონია რაიმე იურიდიული საფუძველი, თუმცა, სიყალბის დამადასტურებელი რომელიმე კომპეტენტური ორგანოს დასკვნა საქმეში წარმოდგენილი არ არის, რის შემდგომაც სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ უსაფუძვლო იყო სიყალბეზე მითითება. კასატორი საკასაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თავად ჩანაწერის განხორციელება საფუძვლის გარეშე წარმოადგენს სიყალბეს, რადგან ქმედებას საფუძველი არ გააჩნია.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოც აღიარებს, რომ სადავო ჩიხთან დაკავშირებით ცვლილებას რაიმე კანონიერი საფუძველი არ გააჩნია.

კასატორის განმარტებით, სადავო რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, რომელზე დართული მინის ნაკვეთის გეგმაზე სადავო ჩიხი მოქცეულია ე. წ. კუთვნილი ტერიტორიის ფარგლებში, თუმცა, რომელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან სხვა სახის გარიგება გახდა ამის საფუძველი, სასამართლოსთვის უცნობია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ.ჭ-ის საკასაციო საჩივარი.

2023 წლის 26 იანვარს საკასაციო სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა დ.ჭ-ემ, რომელმაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით უძრავ ქონებაზე – ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი – ...), მდებარე – ქ. ხაშური, ...ის ქ. №42, ყადაღის დადება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 იანვრის განჩინებით დ.ჭ-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინებით დ.ჭ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევა, რომ დ. ჭ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ჭ-ის (პ. გ-ის უფლებამონაცვლის) სარჩელი დაკმაყოფილდება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერს, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა ქალაქ ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი სადავო ჩიხის ნაწილში, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და 2002 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრში განხორციელებულ, სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ფართის ნაწილში ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერს და მათ ბათილად ცნობას მოითხოვს. მოსარჩელის მტკიცებით, მისასვლელი ჩიხი ...ის ქუჩაზე არსებობს ქალაქის ტერიტორიის განაშენიანების დღიდან, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექ-აღრიცხვის მასალებში დაცული 1973 წლის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით. აღნიშნული ჩიხით 2019 წლის თებერვლამდე სარგებლობდნენ მიმდებარედ მცხოვრები მეზობლები: ლ-ები, გ-ები და ც-ები. საჯარო რეესტრში არ არის დაცული რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა აღნიშნული ჩიხის კერძო საკუთრებაში გადასვლის კანონიერებას. საერთო სარგებლობაში არსებული საზოგადოებრივი გზა-ჩიხი თვითნებურად იქნა მითვისებული.

განსახილველ შემთხვევაში, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტებით დადგენილია, რომ 1973 წელს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ხაშურში, ...ის ქ. №41-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე. ც-ი, რომლის უფლება დასტურდება 1967 წლის 31 მაისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით. აღნიშნულ ბარათზე არსებული ნახაზის მიხედვით, ე. ც-ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ მხარეს მდებარეობს ჩიხი. საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ კედლიდან ამავე სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის საზღვრამდე მანძილია 0,5მ.

1984 წელს შედგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის მიხედვით, ე. ც-ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთ მხრიდან ჩიხის ნაცვლად ესაზღვრება ლ-ა. საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ კედლიდან ამავე სახლზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის საზღვრამდე (ლ-ების კუთვნილ ნაკვეთამდე) მანძილი არის

5,2მ (ნაცვლად 1973 წლის ბარათში დაფიქსირებული 0,5მ-ისა). მსგავსი ნახაზია მოცემული 1988 წელს შედგენილ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათზე. სააღრიცხვო მასალებში არ არის რაიმე დოკუმენტი ან რაიმე ჩანაწერი, რომელიც მიუთითებდა თუ რა დაედო საფუძვლად ე. ც-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრის აღმოსავლეთ მხარეს გადაწევის ჩიხის ფართობის ხარჯზე.

ასევე დადგენილია, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რეგისტრატორის მიერ 2002 წლის 19 ივნისს შედგენილია სააღრიცხვო ბარათი, რომელშიც განხორციელებული ჩანაწერით ქ. ხაშურში მდებარე 1130 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ე. ც-ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო ნომერი – ...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, რომელზე დართულ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სადავო ჩიხი მოქცეულია ე. ც-ის კუთვნილი ტერიტორიის ფარგლებში. ამასთან, აღნიშნული ჩანაწერის შემდგომ სადავო ჩიხთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში განხორციელებულია არაერთი ტრანზაქცია, ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მასზე რეგისტრირებულია საქმეში მესამე პირებად ჩაბმული პირების საკუთრების უფლება, ხოლო უძრავი ნივთის ბოლო, ამჟამინდელ მესაკუთრეს წარმოადგენს – ნ. ბ-ე.

საქმეზე წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებით და მასზე დართული დოკუმენტაციით, სიტუაციური ნახაზით, ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან თანდართული საკადასტრო ნახაზებით და ასევე, სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე პ. გ-ის (უფლებამონაცვლე – კასატორი დ.ჭ-ე) საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და 338 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო ნომერი – ...). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთ მხარეს, ...ის (ყოფილი ...ის) ქუჩას უკავშირდებოდა ჩიხით. ამ ჩიხს აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრებოდა ნ. ლ-ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო ნომერი – ...), ხოლო დასავლეთ მხარეს ე. ც-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამჟამად ნ. ბ-ის საკუთრებას წარმოადგენს (საკადასტრო ნომერი – ...). 1984 წლამდე არსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებში ორივე მიწის ნაკვეთს (... და ...) მოცემულ მხარეს უწერია ჩიხი. ლ-ას კუთვნილი ნაკვეთის ტექნიკურ ბარათში უკანასკნელ პერიოდამდე ჩიხია მითითებული, ხოლო ე. ც-ის (ამჟამად ნ. ბ-ის) კუთვნილი ნაკვეთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებში 1984 წლიდან ჩიხი აღარ არის და ეს ფართი გაერთიანებულია ე. ც-ის კუთვნილ ნაკვეთთან. 2019 წლის თებერვლამდე, მანამ, სანამ მესამე პირმა ჩაკეტა გასასვლელი, ამ ჩიხით სარგებლობდნენ მიმდებარე ტერიტო-

რიაზე მცხოვრები მეზობლები. წარმოდგენილი სურათებით და მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე პ. გ-ის კუთვნილ ღობეზეც და სადავო ტერიტორიის აღმოსავლეთ მხარეს არსებული ნაკვეთის ღობეზეც დატანილია კარები, რომლებიც გამოდის სადავო ჩიხის მხარეს. პ. გ-ის (უფლებამონაცვლე – დ.ჭ-ე) მხარეს დატანილი კარი ამ ეტაპზე დაფარულია ნ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვარზე გაკეთებული თუნუქის ღობით.

საქმეზე დადგენილი გარემოებების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ სადავო ჩიხი, როგორც 1984 წლამდე არსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში, ასევე ფაქტობრივადაც წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის ჩიხს, რომლითაც სარგებლობდნენ მიმდებარედ მცხოვრები მეზობლები. 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერში კი, განსხვავებით 1973 წელს შედგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათისგან, ე. ც-ის უძრავი ქონების ფარგლებში მითითებულია სადავო ჩიხი ისე, რომ ვერ დგინდება რა გახდა წლების განმავლობაში საერთო სარგებლობის ჩიხის კერძო სარგებლობაში გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი. საქმეზე არ წარმოდგენილა შესაბამისი ორგანოს გადანყევტილება სადავო ჩიხის ინდივიდუალურ სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებით, რაც საფუძვლად დაედებოდა ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში მის მოხსენიებას. ამასთან, საერთო სარგებლობის ჩიხის ე. ც-ისთვის კერძო სარგებლობაში გადაცემით შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი უფლება ესარგებლა საერთო გზასთან დამაკავშირებელი ჩიხით. შესაბამისად, 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერში საერთო სარგებლობის ჩიხის მითითება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რომელმაც მიმდებარე ქუჩის მეზობლებს შეუზღუდა მისით სარგებლობის შესაძლებლობა, უკანონოა და ეწინააღმდეგება მოსარჩელე მხარის ინტერესებს, რაც სადავო ჩიხის ნაწილში, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრში (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში) 2002 წლის 19 ივნისს განხორციელებულ ჩანაწერს, რომლითაც სადავო ჩიხზე დარეგისტრირდა გარდაცვლილი ე. ც-ის საკუთრების უფლება, მის საფუძვლად მითითებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული სააღრიცხვო დოკუმენტაცია, რომლის მიხედვითაც, ქონება (მათ შორის სადავო ჩიხი) აღრიცხული იყო ე. ც-ის სახელზე, თუმცა როგორც აღინიშნა, სააღრიცხვო დოკუმენტაციას არ ერთვოდა რაიმე სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებდა თუ რა გახდა წლების განმავლობაში საერთო სარგებლობის ჩიხის კერძო სარგებლობაში გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი.

2002 წელს სადავო ჩანაწერის განხორციელების დროს მოქმედი „მი-

ნის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია (მიწის რეგისტრაცია) იყო საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენი. ნაწილი და მოიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი-მე-3 პუნქტების მიხედვით, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება განხორციელებულიყო ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე. უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობდა გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებული და დოკუმენტირებული ყოფილიყო საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები. ამასთან, აღნიშნული კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საზღვრების დაფიქსირება ხდებოდა მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების შემდეგ.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ჩიხის მოსაზღვრეთა გამოკითხვისა და მათი ნების გამოკვლევის, ადგილზე დათვალიერებისას რეგისტრატორს უნდა დაედგინა, რომ სადავო ნაკვეთი ფაქტობრივად წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის ჩიხს, რომლითაც სარგებლობდა მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობა, ხოლო სააღრიცხვო ბარათში მის დაფიქსირებას რაიმე სამართლებრივი საფუძველი არ დასდებია. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ შეუფასებია 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერში, განსხვავებით 1973 წელს შედგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათისგან, რის საფუძველზე მოექცა საერთო სარგებლობის ჩიხი ე. ც-ის უძრავი ქონების ფარგლებში. შესაბამისად, სადავო ჩიხთან დაკავშირებით არ შეფასებულა ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მის რეგისტრაციამდე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ ვინაიდან ე. ც-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის და რეგისტრაციის სიყალბის დამადასტურებელი კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენტური ორგანოს დასკვნა საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი, ამიტომ არ არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩა-

ნაწერის ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის პირობები სახეზეა, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები), შესაბამისად, სადავო აქტის სიყალბის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტების არარსებობა, სასამართლოს არ ათავისუფლებს მისი კანონთან შესაბამისობის დადგენის ვალდებულებისგან. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მოცემული სარჩელი აღძრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე და მოთხოვნილია სადავო აქტების ბათილად ცნობა მათი კანონთან შეუსაბამობის მოტივით, მოსარჩელე მხარე დავობს, რომ სადავო ჩიხი ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოექცა ინდივიდუალურ სარგებლობაში. შესაბამისად, ე. ც-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის და რეგისტრაციის სიყალბის დამადასტურებელი დოკუმენტის არარსებობა არ გამორიცხავდა სადავო აქტების ბათილად ცნობას მათი უკანონობის საფუძველით.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას გასაჩივრებული რეგისტრაციის შემდგომ სადავო ჩიხთან დაკავშირებით ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე 2002-2019 წლებში საჯარო რეესტრში განხორციელებულ რეგისტრაციებსა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის საგანს სადავო ჩიხის ნაწილში ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერისა და 2002 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრში (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში) ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა წარმოადგენს, მოსარჩელე მხარე წარმოდგენილი სარჩელით სადავოდ არ ხდის სადავო რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულ ტრანზაქციებს, შესაბამისად, მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო არ დგას კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის განმარტებისა და გამოყენების საჭიროების წინაშე. აღნიშნულზე მიუთითებს კასატორიც და აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების სანაწილმდეგოდ განმარტავს, რომ მოცემული დავის საგანი არ ყოფილა 2002 წლის შემდგომ დადებული გარიგებები.

ამასთან, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში საქმის განხილვისას მოპასუხე მხარის მხრიდან დაისვა სადავო აქტების გასაჩივრების ხან-

დაზმულობის საკითხი, რასთან დაკავშირებითაც საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს განმარტოს, რომ სასამართლო წესით უფლების დაცვა და განხორციელება განუყოფლადა დაკავშირებული ვადების ფაქტორთან, კერძოდ, კანონმდებლობა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესაძლებლობას ვადებით ზღუდავს და ყოველ კონკრეტულ სამართალურიერთობასთან დაკავშირებით უფლების დაცვის ხანდაზმულობის შესაბამის ვადებს განსაზღვრავს. შესაბამისად, უფლება სამართლიან სასამართლოზე დროში შეზღუდული უფლებაა და მისი განხორციელება დამოკიდებულია კანონმდებლობით დადგენილ ხანდაზმულობის ვადებზე. თავის მხრივ, უფლების დაცვის – სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა გულისხმობს დროის გარკვეულ მონაკვეთს, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შესაძლებლობა აქვს, მოითხოვოს საკუთარი უფლებების დაცვა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

განსახილველ შემთხვევაში სადავოდ არის ქცეული ე. ც-ის სახელზე სადავო ჩიხის სარგებლობაში გადაცემის და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელე მხარეს სადავო აქტებით შეეზღუდა მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობა სადავო ჩიხის მეშვეობით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლებრივი უსაფრთხოებისათვის არსებითია, საკუთრებაზე დავის დაუსრულებელმა შესაძლებლობამ საფრთხე არ შეუქმნას უფლების დაუბრკოლებელ წარმოშობასა და შემდგომში მის სტაბილურ არსებობას. თუმცა, ამავდროულად, მოცემული დავის საგნის გათვალისწინებით, აუცილებელია არსებობდეს უფლების დაცვის ქმედითი და ეფექტური სამართლებრივი გარანტიები, რომლებიც გონივრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელე მხარის უფლების დასაცავად დავის შესაძლებლობას. „სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), No. 48553/99, 25.9.02. 96-ე პარაგრაფი).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავა საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, ცხადია, არ უნდა იყოს დროში განუსაზღვრელად დასაშვები, თუმცა დაუშვებელია დავა საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონიერებაზე დაექვემდებაროს ხანდაზმულობის არაგონივრულ შემზღუდავ დანაწესებს. შესაბამისად, აუცილებელია, არსებობდეს გონივრული ბალანსი უკვე წარმოშობილი

საკუთრების უფლების სამართლებრივი ხელშეუხებლობის მიღწევისათვის საჭირო ვადასა და პირის უფლებას შორის, აწარმოოს დავა დაცვის ღირსი უფლების რეალიზაციის მიზნით.

განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელე მხარის მიერ დასახელებულ იმ გარემოებაზე, რომ ისინი სადავო ჩიხით 2019 წლის თებერვლამდე სარგებლობდნენ, მანამ, სანამ უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ – ნ. ბ-ემ გამყოფი ღობის აღმართვით გადაკეტა იგი. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის ინტერესებს სადავო აქტების უარყოფითი შედეგები უშუალოდ სწორედ ამ პერიოდში შეეხო; მათ ინტერესს, ესარგებლათ უძრავი ქონებით სადავო ჩიხის გამოყენებით, ზიანი მიაღდა სწორედ ჩიხის გადაკეტვის დროიდან. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადებიც სწორედ უფლების უშუალო შეზღუდვის დროიდან უნდა აითვალოს, ამასთან, ხანდაზმულობის ვადა უნდა იყოს გონივრული. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ასეთი სპეციალური გონივრული ვადის არარსებობის პირობებში, სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიმართ უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული საერთო ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა. ხანდაზმულობის ვადის ათვლის ნერტილად კი მიჩნეულ უნდა იქნეს 2019 წლის თებერვალი, რა დროსაც განხორციელდა მოსარჩელე მხარის უფლების უშუალო ხელყოფა, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მითითება სადავო აქტების გასაჩივრების ხანდაზმულობის თაობაზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ.ჭ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ.ჭ-ის (პ. გ-ის უფლებამონაცვლის) სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერი, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და 2002 წლის 19 ივნისის საჯარო რეესტრში (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში, საკადასტრო კოდი – ...) განხორციელებული ჩანაწერი სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში (ს.ფ. 20-ზე არსებული ნახაზის შესაბამისად) ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეს – სიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ.ჭ-

ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საკასაციო სასამართლო-ში 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 ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. დ. ჭ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. ჭ-ის (პ. გ-ის უფლებამონაცვლის) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1984 წლის სააღრიცხვო ჩანაწერი, რომლითაც ე. ც-ის სახელზე აღირიცხა ქ. ხაშურში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი 2002 წლის 19 ივნისის საჯარო რეესტრში (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში, საკადასტრო კოდი – ...) განხორციელებული ჩანაწერი სადავო ჩიხის, კერძოდ, 108,44 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში (საქმეში არსებული ნახაზის შესაბამისად) ე. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
6. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ. ჭ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი

გადაწყვეტილება საქართველოს სახლით

№ბს-1176(კ-21)

1 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 18 ივლისს ლ. ს-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, მოსარჩელის მოთხოვნა ჩამოყალიბდა შემდეგი ფორმულირებით: ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 მარტის №... (რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილება, 2016 წლის 17 მარტის №... (რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილება (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (მოსარჩელის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... განცხადებების საფუძველზე, 900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) გამოცემა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ. ს-ის სარჩელი არ

დაკმაყოფილდა.

მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ დაინტერესებულ პირს წარსულში, უშედეგოდ, რამდენჯერმე უკვე ჰქონდა მიმართული მარეგისტრირებული ორგანოსათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ წარადგინა საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება). სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტთან დაკავშირებით, შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება სისხლის სამართლის №086060212001 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის (ყალბი დოკუმენტის, ბეჭდის, შტამპის ან ბლანკის დამზადება, გასაღება ან გამოყენება) პირველი ნაწილით და შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი გახდებოდა საგამოძიებო მოქმედებების ამონურვის შემდეგ. ანალოგიური შინაარსის წერილი, სასამართლოში იქნა წარდგენილი მოსარჩელის მიერ იმავე განყოფილებიდან, სადაც აღნიშნული იყო, რომ საქმეზე მიმდინარეობდა სხვადასხვა სახის საგამოძიებო მოქმედებები და გადაწყვეტილება მიღებული არ იყო. შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობით, სარეგისტრაციო მიზნებისთვის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი ვერ იქნებოდა განხილული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტების გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძვლები.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ს-მა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინებით ლ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ს-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის თანახმად, ლ. ს-მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში მიწის ნაკვეთებისა და მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობის საკუთრებაში რეგისტრაცია. უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და აზომვითი ნახაზი. წარდგენილი საბუთებიდან მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი გადაგზავნილ იქნა საქართველოს მთავარ პროკურატურაში. კასატორის განმარტებით, აღნიშნულ დოკუმენტთან დაკავშირებით მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, რის გამოც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. მიუთითებს, რომ საქმე დღეის მდგომარეობით არ არის დასრულებული. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამოთხოვილ იქნა საკომლო ამონაწერები და ინფორმაცია სისხლის სამართლის საქმის წარმოების თაობაზე, მაგრამ გასაჩივრებული №... გადაწყვეტილებით მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაინტერესებულ მხარეს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე.

კასატორის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ საკომლო ამონაწერი წარმომადგენს უფლების დამდგენ საბუთს და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ. ს-ის კომლი ირიცხება 1921 წლიდან, მას აქვს უფლება გახდეს კომლის ქონების მესაკუთრე. კასატორი განსაკუთრებით ყურადსაღებად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ პროკურატურაში გადაგზავნილ მიღება-ჩაბარების დოკუმენტზე დღემდე მიმდინარეობს გამოძიება. ასევე, განმარტავს, რომ გასული პერიოდის გათვალისწინებით, დანაშაულის ფაქტის არსებობის პირობებში, უკვე ცნობილი იქნებოდა ბრალდებულად პირი. მიიჩნევს, რომ მას, როგორც დაინტერესებულ პირს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკანონოდ ეთქვა უარი საკუთრების უფლებაზე, რითაც წაერთვა საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული უფლება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 24 იანვრის განჩინებით შეჩერდა №ბს-1176(კ-21) ადმინისტრაციული საქმის წარმოება, საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების ეტაპზე, ლ. ს-ის გარდაცვალების გამო, მისი უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

2022 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით ლ. ს-ის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება განახლდა. კასატორის – გარდაცვლილი ლ. ს-ის საპროცესო უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაერთო შვილი – ე. ს-ი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2022 წლის 24 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინებით ე. ს-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით. ე. ს-ის საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა შედგა 2023 წლის 15 მარტს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 21 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება – დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უპირველესად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შესაფასებელ საკითხს წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 900 მ² (მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით) და 1000 მ² ფართობის მიწის ნაკვეთებზე ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე) დავალების საფუძვლიანობა.

მეტი სიცხადისთვის საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2016 წლის 14 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ. ს-ის წარმომადგენელმა ე. ს-მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: მცხეთის რაიონი, სოფელი ...ი. მიწის ნაკვეთის ფართობი: 900 კვ.მ.). აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, 2006 წლის 9 ოქტომბერს გაცემული ცნობა (ლ. და შ. ს-ის იდენტიფიკაციის შესახებ), მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ცნობა №6130 (04.09.2015), ...ის არქივის №AA2015066423-08

(30.09.2015) და №AA2015036816-03 (05.06.2015) საარქივო ცნობები, მცხეთის რაიონული სახელმწიფო არქივის საარქივო ამონაწერის სია (28.05.2000), ქ. თბილისის ...ის რაიონული პროკურატურის 2016 წლის 25 იანვრის №13/06-4357 (25.01.2016) წერილი და ინდივიდუალური მეწარმე „ი. ჟ-ის“ მიერ მომზადებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სარეგისტრაციო განცხადებაში მითითებული იყო №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებზე თანდართული დოკუმენტაციები.

დადგენილია, რომ ლ. ს-ის წარმომადგენელმა ე. ს-მა 2016 წლის 14 მარტს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (უძრავი ნივთის მისამართი: მცხეთის რაიონი, სოფელი ..., მინის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ). აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებაში მითითებული იყო №..., №... და №... (ინდივიდუალური მეწარმე „ა. რ-ს“ მიერ მომზადებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) სარეგისტრაციო განცხადებებზე თანდართული დოკუმენტაციები.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (17.03.2016) გადანყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო №... სარეგისტრაციო განცხადება იმავე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც სარეგისტრაციო სამსახურს მიღებული ჰქონდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... და №... გადანყვეტილებები. ამასთან განუმარტა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

დადგენილია, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (17.03.2016) გადანყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო №... სარეგისტრაციო განცხადება იმავე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... და №... გადანყვეტილებები. ამასთან მიეთითა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

დადგენილია, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 17 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებები მოსარჩელემ გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ფაქტობრივი გარემოებების შეჯამების მიზნით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დაინტერესებული პირის – ლ. ს-ის მიერ მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შემდეგ ნაკვეთებზე – მცხეთის რაიონი, სოფელი ...ი, პირველი მიწის ნაკვეთის ფართობი: 900 კვ.მ. (მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით), ხოლო მეორე მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით, სხვა მასალებთან ერთად, ასევე წარდგენილი იყო ლ. ს-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის (№25, 12.10.1996) ასლი, რომლის თანახმად, მას გადაეცა მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,19 ჰა მიწის ნაკვეთი (2 ნაკვეთად). დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ მის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი ახალი ფაქტობრივი გარემოებები, მტკიცებულებები, ხოლო, წინა სარეგისტრაციო წარმოებებზე უკვე იყო მიღებული გადაწყვეტილებები, იდენტური სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის პირობებში სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რადგან არ არსებობდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლები.

როგორც საქმეზე დადგინდა, წინა ადმინისტრაციულ წარმოების ფარგლებში, იმავე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაინტერესებულ პირს 2015 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით განუმარტა, რომ წარსადგენი იყო კანონით დადგენილი წესით გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე, წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთი მდებარეობდა ...ის ტერიტორიულ ერთეულში, თუმცა სოფელი ...ი, რომელიც მითითებული იყო აზომვით ნახაზზე, მდებარეობდა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტი ან ურთიერთშესაბამისი დოკუმენტაცია. დადგენილ ვადაში ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის საფუძვლით, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 4 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული წარმოების დროს ასევე დადგინ-

და, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (17.12.2015) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული ინფორმაცია სისხლის სამართლის №086060212001 საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ასევე, საკადასტრო აზომვით ნახაზზე შენობის ელექტრონული ვერსია იყო დაზიანებული. შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა სრულყოფილი აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია. დადგენილ ვადაში ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (18.01.2016) გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებას, საკადასტრო აზომვით ნახაზთან დაკავშირებული ტექნიკური ხასიათის უზუსტობების გარდა, საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ლ. ს-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტთან (№25, 12.10.1996) დაკავშირებით, რომლითაც გადაეცა მცხეთის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,19 ჰა მიწის ნაკვეთი (2 ნაკვეთად), მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის №086060212001 საქმე. მოცემული სისხლის სამართლის საქმის შეწყვეტამდე, მარეგისტრირებული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა და დაერეგისტრირებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეფასებით, განცხადებაზე წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება შესაბამის მიწის ნაკვეთებზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როგორც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს, ასევე ქვედა ინსტანციების სასამართლოთა შეფასება, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით, ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ლ. ს-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის (№25, 12.10.1996) გარდა, საქმეზე არ არის წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოების მიმდინარეობა გამორიცხავს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას. კასატორის პოზიციის მიხედვით კი, არ არსებობდა უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, რამდენადაც, ერთი მხრივ, საქმეზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, მიღება-ჩაბარების აქტის გარეშეც, ქმნიდა მისი განცხადების დაკმაყოფილებისათვის საკმარის საფუძვლებს. იმ შემთხვევაში, თუკი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევდა, რომ არ არსებობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლე-

ბი, კასატორის მსჯელობით, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა საქმეზე წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, რამდენადაც, გამოძიება დიდი ხნის წინ იყო დაწყებული და ბრალდებული ჯერ კიდევ არ იყო გამოკვეთილი.

საკასაციო სასამართლო სწორედ ამ მიმართულებით შეაფასებს როგორც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს, ასევე ქვედა ინსტანციის სასამართლოს შეფასებების მართებულობას და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობას.

დავის საგნის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საკითხისადმი რელევანტურ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს, კერძოდ, პირველი მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის შესაბამისად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მე-8 მუხლის პირველ პუნქტში კანონმდებელმა მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე, ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, რომლებიც წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკანონმდებლო რეგულაციის გათვალისწინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოახდინოს მხოლოდ შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. შესაბამისად, კასატორის პოზიცია, 1996 წლის 12 ოქტომბრის №25 მიღება-ჩაბარების აქტის გარეშე, მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლიანობის თაობაზე, დასაბუთებული იქნებოდა იმ პირობებში, თუკი საქმეში დაცული სხვა დოკუმენტ(ებ)ი შექმნიდა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის საკმარის საფუძვლებს.

საკასაციო პალატა ქრონოლოგიურად და დეტალურად მიუთითებს

საქმეში წარმოდგენილ საარქივო მასალებში დაცულ ინფორმაციაზე, რაც კიდევ უფრო ნათელს გახდის საკასაციო სასამართლოს შედეგს მითითებულ კონტექსტში და განმარტავს შემდეგს: ...ის არქივის №AA2015036816-03 (05.06.2015) ცნობიდან ირკვეოდა, რომ ...ის არქივში დაცულ ...ის საკრებულოს სოფელ ...ის 1997 – 2000 და 2001 – 2005 წლების საკომლო წიგნებში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩანერილი იყო ლ. ს-ი (ჩაენერა საკუთარ სახლში 27.02.1998 წ.). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა: 1997-2000 წლებში – 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობი – 60, მათ შორის საცხოვრებელი – 30. მიწა არ ეწერა. 2001 – 2005 წლებში – 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობი – 60, მათ შორის საცხოვრებელი – 30, მიწა არ ეწერა. წერილის თანახმად, სოფელ ...ის 1986 – 1996 წლების საკომლო წიგნებში ლ. ს-ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა.

...ის არქივის №AA2015066423-08 (30.09.2015) ცნობიდან ირკვეოდა, რომ ...ის რეგიონულ არქივში დაცულ მცხეთის რაიონის ...ის სასოფლო საბჭო – საკრებულოს 1973 – 1975, 1976 – 1978 (რეკვიზიტები შეტანილი იყო 1979 წელს), 1980 -1982 და 1983 – 1985 წლების წასული მოსახლეობის საკომლო წიგნებში სოფელ ...ში ირიცხებოდა ლ. ს-ი. 1973 – 1975 წლებში კომლს ერიცხებოდა: 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. 1973 წ. 1/1 მდგომარეობით, სულ – 0,02 ჰა მიწა, მათ შორის შენობების ქვეშ – 0,01. 1974 წ. 1/VI მდგომარეობით, სულ – 0,02 ჰა მიწა, მათ შორის შენობების ქვეშ – 0,01. 1976 – 1978 წლებში (რეკვიზიტები შეტანილი იყო 1979 წელს): 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. 1976 წ. 1/1 მდგომარეობით, სულ – 0,02 ჰა მიწა, მათ შორის შენობების ქვეშ – 0,01. 1980 – 1982 წლებში 1980 წ. – 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. მიწა არ ეწერა. 1983 – 1985 წლებში 1983 წ. – 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. საარქივო ცნობის თანახმად, აღნიშნულ წასული მოსახლეობის საკომლო წიგნებში კომლის შემადგენლობის შესახებ ჩანაწერი არ იყო, რადგან წიგნში აღრიცხული იყვნენ მხოლოდ ოჯახის უფროსები; სსიპ – საქართველოს ეროვნული არქივის №31/15250 (16.05.2016) წერილიდან (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი – ..., თარიღი – 16.05.2016 წ.) ირკვეოდა, რომ ...ის რეგიონულ არქივში დაცულ მცხეთის რაიონის ...ის საკრებულოს 1996 – 2000 წლების საკომლო წიგნში სოფელ ...ში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩანერილი იყო ლ. ს-ი (დაბ. ... წ., ჩაენერა საკუთარ სახლში 27/II – 1998 წ.). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა: 1998 წ. – 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობი – 60 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი – 30 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული არ იყო. ...ის საკრებულოს 2001 – 2005

წლების საკომლო წიგნში სოფელ ...ში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილი იყო ლ. ს-ი (დაბ. ... წ.). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა: 1921 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობი – 60 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი – 30 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული არ იყო. წერილის თანახმად, სოფელ ...ის 1986 – 1996 წლების საკომლო წიგნში ლ. (შ.) ს-ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო 2006 – 2007 წლების საკომლო წიგნები არქივში დაცული არ იყო.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2016 წლის 28 აპრილს №104782, №105194 და №104781 წერილებით სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილ იქნა ლ. ს-ის საკუთრების/ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის შესახებ ინფორმაცია. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურის №21-02/39953 (06.05.2016) წერილის (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი – ..., თარიღი – 06.05.2016 წ.) თანახმად, საარქივო სამმართველოში დაცული იყო მცხეთის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფელ ...ის 2002 და 2007 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიების დედანი, სადაც ლ. (შ.) ს-ი გადამხდელად არ ფიქსირდებოდა; მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №3808 (10.05.2016) წერილის (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი – ..., თარიღი – 13.05.2016 წ.) თანახმად, საგადასახადო სამსახურის მიერ, მცხეთის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ სოფელ ...ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში (2007 წლის მონაცემებით) მოქალაქე ლ. (შ.) ს-ი აღრიცხული არ იყო; ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ჩატარებული წარმოების ფარგლებში აგრეთვე დადგინდა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა, მისამართით – მცხეთა, სოფელი ...ი, ლ. (შ./ლ.) ს-ის მითითებით არ იძებნებოდა.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პოზიციას და მართებულად მიიჩნევს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმ განმარტებას, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, 1996 წლის 12 ოქტომბრის №25 მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინების გარეშე, არ ქმნიდა მოსარჩელის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... განცხადებების საფუძველზე, 900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და ასევე 1000 კვ.მ.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლებს. საკასაციო სასამართლოს მსჯელობით, საარქივო დოკუმენტაცია მიუთითებდა განმცხადებლის კომლის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და მის ქვემოთ არსებულ მიწაზე, თუმცა ცალკე არ მიუთითებდა საკუთრებაში მყოფ 0.20/0.19 ჰა ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

სადავო საკითხზე მსჯელობის მიზნით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის დღეის მდგომარეობით მოქმედ რედაქციაზე, რომელიც ითვალისწინებს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. მოცემული კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ 1992-2007 წლების საარქივო ჩანაწერებით დგინდება მხოლოდ კომლის შემადგენლობა და მათში მიწაზე ქონებრივი მდგომარეობა მითითებული არ არის, ან საარქივო ჩანაწერებით კომლზე აღრიცხულია მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი და მიწაზე შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ იძებნება, კომლის მიერ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე (ჯამში არაუმეტეს 0,75 ჰა-სა) საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის მიერ კომლის წევრთა მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადასტურების შემთხვევაში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული სახით მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი ჩამოყალიბდა 2019 წლის 11 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე (11 დეკემბერი 2019 წ. №5500-III), ხოლო თავად „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (11.12.2019 წ. საკანონმდებლო ცვლილებების შემდგომ – „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“) საქართველოს კანონი მიღებულ იქნა განსახილველ საქმეში მიღებული სადავო აქტების გამოცემის შემდგომ

2016 წლის 3 ივნისს, რის გამოც როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ასევე სასამართლო მოკლებული იყვნენ შესაძლებლობას ეხელმძღვანელათ მითითებული კანონით. მითითებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე მოსარჩელის კანონიერი ინტერესების დაკმაყოფილება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ მოპასუხისათვის, მოსარჩელის განცხადების ხელახლა განხილვის შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს იმ პოზიციას, რომ 1996 წლის 12 ოქტომბრის №25 მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინების გარეშე, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ ქმნიდა მოსარჩელის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... განცხადებების საფუძველზე, 900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ხოლო დღეის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების კასატორის (მოსარჩელის) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, წარდგენილი განცხადებების ხელახლა შეფასების შემთხვევაში.

რაც შეეხება კასატორის იმ არგუმენტს, რომ საქმეზე წარდგენილი ლ. ს-ის სახელზე გაცემული 1996 წლის 12 ოქტომბრის №25 მიღება-ჩაბარების აქტი ქმნიდა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს და რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა საქმეზე წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, რამდენადაც, გამოძიება დიდი ხნის წინ იყო დაწყებული და ბრალდებული პირი ჯერ კიდევ არ იყო გამოკვეთილი, აღნიშნულზე მსჯელობის ფარგლებში საკასაციო სასამართლო დეტალურად შეაფასებს თუ რამდენად ქმნიდა საქმეში წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი, ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აღნიშნულ დოკუმენტთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის წარმოება.

უპირველესად პალატა მიუთითებს სწორედ 1996 წლის 12 ოქტომბერს გაფორმებულ №25 მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლის თანახმად, ლ. ს-მა მიიღო – 0.19 ჰა მიწის ნაკვეთი, 2 ნაკვეთად. მათ შორის, სახლი, ეზო – ბაღით – 0.09 ჰა (0.07 ჰა; 0.02 ჰა ეზო) და სოფლის მიმდებარე – 0.10 ჰა.

აქვე, სასამართლო მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბ-

ლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ, მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმაზე, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება – მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება ადგენდა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. ამდენად, „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების საფუძველზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს საკუთრების უფლების დადგენისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს.

ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 მაისის №... წერილით, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოდან გამოთხოვილ იქნა 1996 წლის 12 ოქტომბრის №25 მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილობასთან დაკავშირებული სისხლის სამართლის №086060212001 საქმის წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაცია. წერილიდან ირკვევა, რომ შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება სისხლის სამართლის №086060212001 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სსკ-ის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით და შემავარდნით გადანაცვლებების მიღება შესაძლებელი გახდებოდა საგამოძიებო მოქმედებების ამონურვის შემდეგ. ანალოგიური შინაარსის წერილი ასევე წარმოდგენილი იქნა საქმეში მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 18 მაისს მცხეთის რაიონულ სასამართლოში კანცელარიის მეშვეობით, სადაც განმარტებული იყო, რომ შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება სისხლის სამართლის №086060212001 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. აღნიშნულ საქმეზე მიმდინარეობდა სხვადასხვა სახის საგამოძიებო მოქმედებები და შემავარდნით გადანაცვლებების მიღებული არ იყო.

საჯარო რეესტრის, ასევე ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა შეფასებებით, ვინაიდან ლ. ს-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის (№25, 12.10.1996) ასლთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, მარეგისტრირებული ორგანო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომში მისი შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 22-ე მუხლები. ამავსე კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, 21-ე მუხლის (სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები.

განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოების საფუძველით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას საფუძვლად შესაძლოა დასდებოდა 21-ე მუხლის თ“ ქვეპუნქტი – იმ შემთხვევაში, თუკი მარეგისტრირებული ორგანო თავად გადაგზავნიდა სამართალდამცავ ორგანოში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას ან/და „ი“ ქვეპუნქტი, რომელიც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სხვა, ზოგად საფუძველებზე მიუთითებს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმის მასალების მიხედვით, არ აქვს გამოკვეთილი თუ კონკრეტულად რომელი საფუძველი დაედო წარმოების შეჩერებას, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობის მქონეა ის გარემოება, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი მითითებული ორივე პირობით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების 30 დღიან ვადას ითვალისწინებდა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (17.12.2015) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განუმარტა,

რომ სხვა შესაბამისი ტექნიკური საკითხების გარდა, დამატებით წარსადგენი იყო შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული ინფორმაცია სისხლის სამართლის №086060212001 საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ. დადგენილ ვადაში ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (18.01.2016) გადაწყვეტილება. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციის შესაბამისად, სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შეწყვეტის გარეშე, ვერ მოხდებოდა ლ. ს-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის (№25, 12.10.1996) საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული პოზიცია საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმაც გაიზიარეს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დღეის მდგომარეობით, მხარეებს სასამართლოში არ წარმოუდგენიათ სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შეწყვეტის, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის შესახებ განახლებული ინფორმაცია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თაობაზე გამოძიების, სისხლის სამართლის საქმის მიმდინარეობა ქმნის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლებს. თუმცა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და შემდგომ შეწყვეტა, თავისი არსით წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ასეთი ჩარევა კი გამართლებულია მხოლოდ შესაბამისი საკანონმდებლო მოთხოვნებისა და თანაზომიერების პრინციპის დაცვით. ზემოაღნიშნულ საქმეში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს პროკურატურისგან, სარეგისტრაციო პროცედურების დაწყებამდე, ჰქონდა ინფორმაცია მიღებული კონკრეტული საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მიმართ მიმდინარე გამოძიების შესახებ. დაინტერესებული პირის მიერ ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით განცხადების წარდგენის შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა პროკურატურას და აცნობა, რომ უძრავ ნივთზე წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო განცხადება, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ინფორმაცია კვლავ მიმდინარეობდა თუ არა გამოძიება და რა შედეგი დადგა სისხლის სამართლის საქმეზე. ამავდროულად, შეჩერდა დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ლ. ს-ის განცხადების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება არის ის გარემოება, რომ მიწის

ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის წარმოება. გამოძიების დაწყების შემთხვევაში, ყველაზე ხანგრძლივი პერიოდი, რასაც შეიძლება გამოიძიება მოიცავდეს, არის კონკრეტული დანაშაულებრივი ქმედებისთვის გათვალისწინებული სისხლისსამართლებრივი დევნის ხანდაზმულობის ვადა. მართალია, დაწყებული გამოძიება ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე შეიძლება შეწყდეს შესაბამისი საფუძვლების არსებობის პირობებში, თუმცა საკასაციო სასამართლო განსახილველი საქმის კონტექსტში, საკუთრების უფლებაში ჩარევის ინტენსივობის განსაზღვრის მიზნით, მიუთითებს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გამოძიების მიმდინარეობის ყველაზე ხანგრძლივ – დევნის ხანდაზმულობის ვადაზე.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას 2016 წლის 31 მაისს წარდგენილ №MIA01601323801 წერილზე, საიდანაც ირკვევა, რომ შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის №086060212001 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სსკ-ის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით და შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი გახდებოდა საგამოძიებო მოქმედებების ამონურვის შემდეგ. ანალოგიური შინაარსის წერილი ასევე წარდგენილი იქნა საქმეში მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 18 მაისს მცხეთის რაიონულ სასამართლოში კანცელარიის მეშვეობით, სადაც განმარტებულია, რომ შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ...ის სამმართველოს მე-6 განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის №086060212001 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. აღნიშნულ საქმეზე მიმდინარეობს სხვადასხვა სახის საგამოძიებო მოქმედებები და შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული არ იყო. აქვე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც გათვალისწინებულია სასჯელი – ჯარიმა ან თავისუფლების აღკვეთა ვადით ექვსიდან ცხრა წლამდე. აღნიშნული წარმოადგენს მძიმე დანაშაულს. მითითებული კოდექსის 71-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირი თავისუფლდება სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობისაგან, თუ გავიდა ათი წელი მძიმე დანაშაულის ჩადენიდან. ამდენად, განსახილველი საქმის მსგავს შემთხვევებში, შესაძლოა გამოძიების დაწყების პირობებში, ხანდაზმულობის ვადით – 10 (ათი) წლის განმავლობაში, გამოძიების შეწყვეტამდე, დაინტერესებულმა პირმა ვერ მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუკი გამოძიება არ შეწყდებ-

ბა რაიმე საფუძვლით.

ლ. ს-ის განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდებოდა და შემდგომ წყდებოდა, რადგან განმცხადებელი ვერ წარადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრისათვის საჭირო დოკუმენტაციას, ანუ სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ დოკუმენტაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-23-ე მუხლები საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხავ გარემოებად არ ასახელებენ უძრავი ქონების ან უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მიმართ სისხლის სამართლის საქმის წარმოებას. აღნიშნული მუხლები მიუთითებენ, რომ რეგისტრაციაზე შესაძლოა წარმოება შეწყდეს ან პირს ეთქვას უარი, თუკი არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. კანონმდებლობა არ აკონკრეტებს სხვა საფუძვლების შინაარსს. შესაბამისად, აღნიშნული წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს დისკრეციის, გონივრული განსჯის შედეგად მისაღებ გადაწყვეტილებას. თუმცა, კანონმდებლობის მოთხოვნაა, რომ მითითებული – სხვა საფუძველი აუცილებლად უნდა გამომრიცხავდეს უფლების რეგისტრაციას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ მიიღებს „საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებით“ რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილებას, მხოლოდ საკუთარი შეხედულებით, მიზანშეწონილობის ფარგლებში. აუცილებელია, რომ არსებობდეს უტყუარად დადგენილი გარემოება, რაც საქართველოს კანონმდებლობისა და მისი პრინციპების შესაბამისად, გამორიცხავს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. საკასაციო სასამართლო აქვე, კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სისხლის სამართლებრივი ამკრძალავი, იძულებითი ღონისძიების გამოუყენებლობის გარეშე, მხოლოდ გამოძიების მიმდინარეობა ვერ გახდება რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, რამდენადაც ასეთი მიდგომა ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში არათანაზომიერ, გაუმართლებელ ჩარევას.

განსახილველ შემთხვევაში, ლ. ს-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოების შეჩერებისა და სამართალდამცავი ორგანოსათვის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის თაობაზე შეტყობინებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, ერთი მხრივ გამოითხოვა დამატებითი, სარეგისტრაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფორმაცია, ხოლო, მეორე მხრივ, შესაბამის ორგანოს მიაწოდა რეგისტრაციის შესახებ მიმდინარე წარმოების თაობაზე ინფორმაცია. საკასაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატა, განსახილველ დავის ფარგლებში არ აფასებს გამოძიების მიმდინარეობის სპეციფიკასა და ტაქტიკას, თუმცა მიუ-

თითებს იმ ობიექტურ გარემოებაზე, რომ საგამოძიებო ორგანოსათვის უკვე ცნობილი იყო დაინტერესებული პირის – ლ. ს-ის მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცედურის დაწყების შესახებ, რამდენადაც, წარსულში, წლების განმავლობაში, უკვე არსებობდა ამ ორგანოთა შორის აღნიშნულ საკითხზე კორესპონდენცია. ამდენად, თუკი არსებობდა დასაბუთებული ვარაუდი, უძრავი ქონების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მიმართ შესაძლო ჩადენილი დანაშაულის თაობაზე, შესაბამის ორგანოს ჰქონდა ობიექტური შესაძლებლობა მიემართა სასამართლოსათვის შესაბამისი იძულების ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, რაც შემდგომში გამოორიცხავდა ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქვედა ინსტანციების სასამართლოთა პოზიციის გაზიარების პირობებში, იქმნება მდგომარეობა, როდესაც დასაშვებია, რომ უძრავ ქონებასთან, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით შესაძლო დანაშაულის ფაქტის შესახებ შესაბამისი ინფორმაციის მიღებისა და გამოძიების დაწყების შემთხვევაში, გამოძიება გაგრძელდეს – სისხლისსამართლებრივი დევნის ხანდაზმულობის ვადით, ამ ვადებში კი დაინტერესებულმა პირმა ვერ მოახდინოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ საქმეში ერთმანეთს უპირისპირდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რაც გამოიხატება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და მისით თავისუფლად სარგებლობის, განკარგვის უფლებაში და სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულება, რაც გამოიხატება – შესაძლო დანაშაულის ეფექტური გამოძიებაში, სამომავლო დანაშაულის პრევენციასა და შესაძლო უკანონოდ მიღებული უძრავი ქონების ჩამორთმევის უზრუნველყოფაში. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლებით ეფექტური სარგებლობის გარანტიების შექმნა, სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). სწორედ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზებისთვის შექმნილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რო-

მელიც ქმნის როგორც საკუთრების უფლების მოპოვების, ასევე მისით სარგებლობისა და განკარგვის საკანონმდებლო და ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლით (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა მოპოვების შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოს და იგი უშუალოდ არ წარმოადგენს სისხლის სამართლის საქმის წარმოებაში მონაწილე ორგანოს, თუმცა იგი ვალდებულია, ერთი მხრივ, არ შეზღუდოს და არ დააბრკოლოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვა, ამავდროულად, მოქმედი კანონმდებლობა სააგენტოს აკისრებს ვალდებულებასა და პასუხისმგებლობას, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობისას, საკუთარი კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის ფარგლებში, შესაბამისი საფუძვლების არსებობისას, ითანამშრომლოს სამართალდამცავ ორგანოებთან შესაძლო დანაშაულებრივი ქმედების გამოაშკარავება, გამოძიებისა და პრევენციის მიზნებისთვის, მათ შორის, პროაქტიულად, საკუთარი ინიციატივით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სამართალდამცავი ორგანოსათვის გადაგზავნის გზით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სწორედ ამ მიზანს ემსახურება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტი, როდესაც სარეგისტრაციო სამსახური საეჭვოდ მიიჩნევს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებს და აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას, რათა სარეგისტრაციო წარმოება წარიმართოს სამართალდამცავი ორგანოების ჩართულობით. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მიუხედავად იმის, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში მიმართვის დროს, უფლების დამდგენ დოკუმენტზე უკვე მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა იხელმძღვანელოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით, რათა არათანაზომიერად არ შეიზღუდოს მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ამასთანავე, ეჭვის ქვეშ არ დადგეს სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულების შესრულება, რაც გამოიხატება შესაძლო დანაშაულის ეფექტურ გამოძიებასა და სამომავლო დანაშაულის პრევენციაში. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2² პუნქტით განსაზღვრულია დათქმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადასთან დაკავშირებით, რომელიც 60 კალენ-

დარულ დღეს შეადგენს. ამ ვადის გასვლის შემდეგ, მარეგისტრირებული მაორგანომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეში არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე. კანონის აღნიშნული დათქმით კანონმდებელმა უზრუნველყო სარეგისტრაციო განცხადებაზე გონივრულ ვადაში გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა და დაიცვა დაინტერესებული მხარე საქმის უსაფუძვლო გაჭიანურებისაგან, მით უმეტეს ისეთ პირობებში, როდესაც სისხლის სამართლის საპროცესო კანონმდებლობა გამოძიების დასრულების კონკრეტულ ვადას არ აწესებს და კონკრეტულ ფაქტზე გამოძიების დაწყებისას, იგი შესაძლოა გაგრძელდეს კონკრეტული კატეგორიის დანაშაულისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის განმავლობაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთარ კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის გადაწყვეტისას, ადმინისტრაციული ორგანო, არათუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია გამოიჩინოს გონივრული წინდახედულობა და მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მხოლოდ ყველა საჭირო საკითხის გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. შესაბამისად, მოქმედო კანონმდებლობის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ეტაპზე, მოიძიოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, მათ შორის, შესაბამისი ეჭვისა და ინფორმაციის არსებობის პირობებში თავად გამოითხოვოს გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ცნობები ან/და აცნობოს შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოს მოსალოდნელი, შესაძლო სამართლებრივი მოქმედებების განხორციელების თაობაზე, კონკრეტულ უძრავ ნივთსა თუ დაინტერესებულ მხარესთან დაკავშირებით. თუმცა, მოქმედი კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ანიჭებს უფლებამოსილებას, საკუთარი მიხედულების ფარგლებით, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე, დაინტერესებულ მხარეს შეუზღუდოს საკუთრების უფლება.

საკასაციო პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სადავო მიღება-ჩაბარების აქტზე მიმდინარე გამოძიებას დღემდე არ მოჰყოლია რაიმე სამართლებრივი შედეგი, კერძოდ, საქმეზე არ დადგენილა არა თუ მსჯავრდებული, არამედ ბრალიც კი არ წარდგენია არავის. შესაბამისად, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, გამოძიება მიმდინარეობს უშედეგოდ, ხოლო მოსარჩელეს არ ეძ-

ლევა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლოს არაერთხელ განუმარტავს, რომ კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების საშუალება და ის უნდა განიმარტოს კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში, რა დროსაც უნდა დადგინდეს კანონმდებლის ნება. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს – ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს – გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით, რისი საშუალებითაც ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განსახორციელებელი მოქმედებებისა და კასატორის (მოსარჩელე მხარის) განცხადებაზე ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების მიზნიდან გამომდინარე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები, საქმე, საკასაციო სასამართლოს განმარტებისა და მითითებების გათვალისწინებით, შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, უნდა დაუბრუნდეს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს. ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა იხელმძღვანელოს როგორც სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებებით, ასევე სამართლებრივი შეფასებებით და მათ შორის დაინტერესებული პირის ჩართულობითა და პოზიციის გათვალისწინებით, მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო სა-

კითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ 2016 წლის 17 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებები. სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

რაც შეეხება, სასარჩელო მოთხოვნას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, თუმცა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ გააკეთა დასაბუთებული დასკვნა სადავო აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის

10 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (მოსარჩელის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... განცხადებების საფუძველზე, 900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე) გამოცემის დავალების მოთხოვნის ნაწილში, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნის საფუძვლიანობა სწორედ საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში, ახალი ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას უნდა შემოწმდეს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ე. ს-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.3 მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 17 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილება;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. ს-ის სასარგებლოდ დაექისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-267(2კ-22)

14 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. სტურუა,
გ. მაკარიძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 24 ოქტომბერს ვ. ჩ-ემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის სა-
ქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის
რეგიონული ოფისისა და გ. ლ-ეის მიმართ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 25 ოქტომბრის გან-
ჩინებით, ვ. ჩ-ეის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავ-
ნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 11 ნოემბრის გან-
ჩინებით, ვ. ჩ-ეის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნ-
ველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა; გ. ლ-ეს აეკრძალა საჯარო რეეს-
ტრში მის საკუთრებად აღრიცხული ს/კ №... დაუზუსტებელი ფართო-
ბის – 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი-
დან – 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვე-
თის (მდებარე: ონის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...) გასხვისება, იპოთე-
კით ან ნებისმიერი სხვა ვალდებულებით დატვირთვა.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 28 თებერვლის
განჩინებით, შეწყდა საქმის წარმოება ვ. ჩ-ეის სარჩელზე, მოპასუხეე-
ბის – ონის მუნიციპალიტეტის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოსა და გ. ლ-ეის მიმართ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა-
ლატის 2020 წლის 27 აპრილის განჩინებით, ვ. ჩ-ეის კერძო საჩივარი
დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2020

წლის 28 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 20 ივლისის განჩინებით, დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ვ. ჩ-ის შუამდგომლობა; საქმეზე განცხადებულ იქნა თვითაცხილება და ვ. ჩ-ის სარჩელი აცხილებულ იქნა ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს თავმჯდომარე გ. გ-ზე; ვ. ჩ-ის სარჩელი, საქმის მასალებთან ერთად, სხვა სასამართლოსათვის გადაცემის მიზნით, გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს თავმჯდომარეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს თავმჯდომარის 2020 წლის 29 ივლისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საქმე №3/27-2020 (მოსარჩელე – ვ. ჩ-ე; მოწინააღმდეგე მხარეები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ონის მუნიციპალიტეტის მერია, გ. ლ-ე; დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება), განსახილველად გადაეგზავნა ცაგერის რაიონულ სასამართლოს.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 4 აგვისტოს განჩინებით, წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. ჩ-ის სარჩელი, მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, გ. ლ-ისა და ონის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის მიმდინარეობისას ვ. ჩ-ემ საბოლოოდ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის №158 არარად აღიარება; 2) გ. ლ-ის სახელზე 2000 წლის 20 ივნისის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის რაიონის ზონის რეგისტრატორის ნ. ს-ის მიერ გაცემული №... მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის ნაწილობრივ (ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებული, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში) ბათილად ცნობა; 3) ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის – პ. ჯ-ის მიერ შედგენილი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 ოქმისა და ონის მუნიციპალიტეტის მერის – ე. ს-ის 2019 წლის 26 ნოემბრის №2578 ბრძანების ნაწილობრივ (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათი, ს/კ ...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (1 560 კვ.მ-დან 1 508.60 კვ.მ.) იდენტიფიკაციის დადგენის ნაწილში) ბათილად ცნობა; 4)

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში არსებული 1 560 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში) ბათილად ცნობა; 5) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ახალი გადაწყვეტილების გამოცემის დავალება, ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, კანონით დადგენილი წესით.

მოსარჩელის განმარტებით, ვ. ჩ-ის მშობლები – გე. ლ-ე (ჩ-ე) და რ. ჩ-ე, რომლებიც რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ, ამაჟამად გარდაცვლილები არიან. რ. ჩ-ის გარდაცვალებით (20.12.2014წ.) გაიხსნა სამკვიდრო, რომელიც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მისმა პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა – ვ. ჩ-ემ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ რ. ჩ-ეს ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფელ ...ში, როგორც კომლის უფროსს და ერთადერთ წევრს, მფლობელობაში გააჩნდა 1 508.60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელის განმარტებით, იმის გამო, რომ მამა-შვილი რ. და ვ. ჩ-ეები საქართველოში ხშირად არ იმყოფებოდნენ, მუშაობდნენ საზღვარგარეთ და რ. ჩ-ე ცხოვრობდა ყაზახეთში, ხოლო ვ. ჩ-ე – გერმანიაში, სოფელ ...ში არსებულ რ. ჩ-ის საცხოვრებელ სახლსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთს თვითნებურად დაუფლა მოპასუხე გ. ლ-ე, რომელიც ამაჟამადაც იქ ცხოვრობს და რომელმაც ჩ-ეებს უარი განუცხადა სახლში შეშვებაზე.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ გ. ლ-ეს საჯარო რეესტრში 20.06.2000 წლიდან, უკანონოდ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის საფუძველზე, დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირებული აღმოაჩნდა საკუთრების უფლება რ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე (ს/კ №...). შესაბამის ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158, რომელიც საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ აღმოჩნდა. ამასთან, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხე ონის მუნიციპალიტეტის მერიისა და გ. ლ-ის წინასწარი შეთანხმებით, უძრავ ნივთზე სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ონის მუნიცი-

პალიტიკის მერის წარმომადგენელმა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2019 წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №03986 ოქმით, ხოლო ამავე ოქმის საფუძველზე გამოცემული 2019 წლის 26 ნოემბრის №2578 ბრძანებით ონის მუნიციპალიტეტის მერმა, უკანონოდ დაადასტურეს სააღრიცხვო ბარათით (№...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს (ფართობი – 1 560 კვ.მ.) შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. თავის მხრივ კი, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 31.10.2019წ. №03986 უკანონო ოქმის საფუძველზე, 2019 წლის 29 ნოემბრის №... უკანონო გადაწყვეტილებით გ. ლ-ეის სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე, 1 560 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული, ვ. ჩ-ეის საცხოვრებელი სახლით (შენობა-ნაგებობა №1) და უძრავ ნივთს მიანიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №....

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ვ. ჩ-ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „კ“, „ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ 2019 წლის 29 ნოემბერს, მოპასუხე გ. ლ-ეის განცხადების საფუძველზე, სისპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ონის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (დაზუსტებული ფართობი – 1 560.00 კვ.მ.) და შენობა-ნაგებობაზე №01) განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გ. ლ-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საკადასტრო კოდი №..., ნაკვეთის ნინა №.... მარეგისტრირებული ორგანო დაეყრდნო უფლების დამდგენ დოკუმენტებს: მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს №158, საარქივო ცნობას, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმს №03986, რომლის თანახმადაც, დასტურდება იდენტიფიკაცია უფლების დამდგენი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათით) წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთსა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთებს შორის. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და-

ცული, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დადგენილია, რომ №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია მოპასუხე გ. ლ-ის სახელზე (საფუძველი – მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158). რაც შეეხება მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს, სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. მიწის რეფორმის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992-1993 წლებში მიღებულ დადგენილებათა შესაბამისად, რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის მიწის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემის დამატატურებელი საბუთების გაცემის უზრუნველსაყოფად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დაამტკიცა მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტებს აღნიშნული დადგენილების თანახმად, გამოსცემდნენ და ადგენდნენ ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები. რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს მტკიცებულების სახით აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი არ წარმოადგენია.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს განმარტებით, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად, მოპასუხე გ. ლ-ის სახელზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი (განაცხადის რეგისტრაციის №..., თარიღი 20.06.2000წ.) სრულად შეესაბამება იმ დროს მოქმედი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებასა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მითითებულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ. აღნიშნული ბრძანებულების საფუძველზე, უძრავი

ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა. ამდენად, რაიონული სასამართლოს განმარტებით, №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სისტემური რეგისტრაცია განხორციელდა იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს აღნიშნული მონაცემების გაუქმების საფუძველი.

ამასთან, რაც შეეხება მოსარჩელის პოზიციას სადავო ქონების მის კუთვნილებასთან დაკავშირებით, აღნიშნულთან მიმართებით ცაგერის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გააბათილოს მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად მითითებული არგუმენტაცია და ამტკიცოს მისი კანონშესაბამისობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში მათ მიერ განხორციელდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს სამკვიდრო მონუმბაზე და იმ გარემოებაზე, რომ რ. ჩეის გარდაცვალებით, 2014 წლის 20 დეკემბერს, გაიხსნა სამკვიდრო. რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ თუ წარმოდგენილია ზოგადი ხასიათის სამკვიდრო მონუმბა, მაშინ მემკვიდრემ/დაინტერესებულმა პირმა ასევე უნდა წარმოადგინოს იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტის დედანი ან სათანადო წესით დამოწმებული ასლი, რომლის საფუძველზეც სამკვიდრებელს წარმოშობილი ჰქონდა საკუთრების/სარგებლობის უფლება. ცაგერის რაიონულმა სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებით აღნიშნა, რომ ქონების სამკვიდრო ქონებად მიჩნევის აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ეს ქონება გარდაცვალების მომენტისათვის წარმოადგენდეს გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) საკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში კი, როგორც აღინიშნა, მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ვ. ჩეისათვის მითითებული კანონებისა და სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, მიზომილი (ხოლო შემდგომ მოსარჩელის მიერ მიღებულ სამკვიდრო) მიწის ნაკვეთისა და მოპასუხის სახელზე აღრიცხული სადავო ნაკვეთის იდენტიფიკაციას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში კანონმდებლობის მოთხოვნათა არსებითი დარღვევისა და მოპასუხის საკუთრებაში სადავო ნაკვე-

თის კანონდარღვევით აღრიცხვის ფაქტი ვერ დადგინდა. აღნიშნული კი გამორიცხავდა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე მხარემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, 1. ვ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; 2. ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; 3. ვ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 3.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი გ. ლ-ის სახელზე 2000 წლის 20 ივნისს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის რაიონის ზონის რეგისტრატორის ნ. ს-ის მიერ გაცემული №...0 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნობილი ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებული, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1 508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა №...); 3.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელ პ. ჯ-ის მიერ შედგენილი 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 ოქმი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ და ონის მუნიციპალიტეტის მერის – ე. ს-ის 2019 წლის 26 ნოემბრის №257 ბრძანება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათი, ს/კ №...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის 1 560 კვ. მეტრიდან 1508.60 კვ.მ მეტრის იდენტიფიკაციის ნაწილში; 3.3. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის № ... გადაწყვეტილება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში არსებული დაზუსტებული ფართობის 1 560.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა №...); 3.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად გადაწყვეტილების მიღება ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ; 4. დანარჩენ ნაწილში ვ. ჩ-

ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ჩ-ეის მშობ-
ლები იყვნენ: დედა – გე. ლ-ე (ჩ-ე) და მამა – რ. ჩ-ე, რომლებიც იმყოფე-
ბოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში და ამჟამად გარდაცვლილები
არიან. რ. ჩ-ეის გარდაცვალებით, 2014 წლის 20 დეკემბერს გაიხსნა მი-
სი სამკვიდრო, რაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო პირველი რიგის კანო-
ნისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა ვ. ჩ-ემ. რ. ი-ს ძე ჩ-ე წარმოადგენდა
ონის რაიონის სოფელ ...ში მცხოვრებ ი. ჩ-ეისა და ო. ჩ-ეის შვილს. რ. ი-ს
ძე ჩ-ე და რ. ი-ს ძე ჩ-ე არის ერთი და იგივე პიროვნება. აღნიშნულის
შესაბამისად, საარქივო დოკუმენტები, გაცემული რ. ი-ს ძე ჩ-ეზე, წარ-
მოადგენს ვ. ჩ-ეის მამის – რ. ი-ს ძე ჩ-ეის კუთვნილებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მამ-
კვიდრებელ რ. ჩ-ეს ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფ. ...ში, როგორც
კომლის უფროსს და ერთდერთ წევრს, მფლობელობაში გააჩნდა 1
508.60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და
მასზე განთავსებული მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი, აგებული
1918 წელს, რაც თავის მხრივ, საკუთრებაში ერიცხებოდა რ. ჩ-ეის მშობ-
ლების: მამა – ი. ს-ს ძე ჩ-ეის (ჩ-ეის) და დედა – ო. შ-ს ასულ ჩ-ეის (ჩ-ეის)
კომლს, მოსარჩელე ვ. ჩ-ეის ბაბუას და ბებიას. თავდაპირველად მათ
კომლში ირიცხებოდნენ მათივე შვილები – რ. და გუ. ჩ-ეები (ჩ-ეები), ამ
უკანასკნელის მეუღლე და შვილები – გრ. და თ. ჩ-ეები. ი. ჩ-ეე (ჩ-ე)
გარდაიცვალა 26.05.1971 წელს, ხოლო ო. შ-ს ასული ჩ-ე (ჩ-ე) – 31.10.1975
წელს. მშობლების გარდაცვალების შემდეგ, კომლის წევრი გახდა და
მათ უძრავ-მოძრავ ქონებას ფაქტობრივად დაეუფლა შვილი – რ. ჩ-ე,
რასაც მოწმობს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მშობლების გარდაც-
ვალების შემდეგ, ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ გაცემულ
№AA2019018124-05 საარქივო ცნობაში გუ. ჩ-ესთან და მისი ოჯახის
წევრებთან მიმართებაში მონაცემები აღარ ფიქსირდება, განსხვავე-
ბით მისი ძმის – რ-ისაგან, რომელიც ფიქსირდება ონის რაიონის, ...ის
საკრებულოს, სოფ. ...ს კომლის წევრად და უფროსად. კერძოდ, ქუთაი-
სის ცენტრალურ არქივში ონის რაიონის, ...ის საკრებულოს, სოფ. ...ს
საკომლო წიგნები 1992-1996 წლის მდგომარეობით დაცული და შენა-
ხული არ არის, ხოლო 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში, კომლის უფ-
როსად და ერთდერთ წევრად აღრიცხულია რ. ი-ს ძე ჩ-ე (დაბ. ... წელს),
2001-2005 წლებიდან კი, ანუ იმ პერიოდიდან, რაც 2000 წლიდან რ. ჩ-
ეის (ჩ-ეის) კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გან-
ხორციელდა გ. ლ-ეზე, საკომლო წიგნიდან რ. ჩ-ე ამოღებულია ყოველ-
გვარი საფუძვლის მითითების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, იმ გარემოებიდან გამომ-
დინარე, რომ მამა-შვილი რ. და ვ. ჩ-ეები საქართველოში ხშირად არ

იმყოფებოდნენ, მუშაობდნენ საზღვარგარეთ და რ. ჩ-ე ცხოვრობდა ყაზახეთში, ხოლო ვ. ჩ-ე – გერმანიაში, სოფ. ...ში არსებულ რ. ჩ-ეის საცხოვრებელ სახლსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთს არაუფლებამოსილ პირთან, რ. ჩ-ეის ძმისშვილ – თ. ჩ-ესთან ფორმალუცველი ზეპირი გარიგების (პათილი გარიგება) საფუძველზე, ამ უკანასკნელზე 700 აშშ დოლარის გადაცემის სანაცვლოდ, დაეუფლა ქ. თბილისში მცხოვრები გ. ლ-ე. კერძოდ, სააპელაციო პალატის განმარტებით, მოცემული ფაქტობრივი გარემოება დგინდება საქმეზე წარმოდგენილი საქართველოს შსს ონის რაიონული სამმართველოს უფროსის ვ. ჩ-ეის წარმომადგენლისადმი გაგზავნილი 2019 წლის 26 სექტემბრით დათარიღებული №MIA71902557706 პასუხით, რომლითაც დადგენილია, რომ როგორც მოკვლეული მასალებით ირკვევა, ონის რაიონის სოფ. ...ში ან გარდაცვლილ ძმებს – რ. ჩ-ეს, გუ. ჩ-ეს და გა. ჩ-ეს ჰქონდათ მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2000 წელს გაყიდა გუ. ჩ-ეის შვილმა თ. ჩ-ემ 700 დოლარად და მიჰყიდა ქ. თბილისში მცხოვრებ გ. ლ-ეს, რომელსაც გააჩნია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა №.... ამავე წერილში განმარტებულ იქნა, რომ მოცემული ფაქტი არ შეიცავს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნებს და წარმოადგენს სამოქალაქო დავის საგანს. ასევე, მოწმის სახით დაკითხული პირის, ...ს საკრებულოში ონის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის – პ. ჯ-ეის განმარტებით დადგენილია, რომ იგი არ იცნობს რ. და ვ. ჩ-ეებს, სადავო სახლში დადიოდა ამბროლაურში მცხოვრები თ. ჩ-ე, რომელმაც აღნიშნული სახლი მეოცე საუკუნის ბოლოს მიჰყიდა ქ. თბილისში მცხოვრებ გ. ლ-ეს, რომლის დედამ-ი წარმოშობით არის სოფელ ...იდან. მისივე განმარტებით, ვინაიდან მან რ. ჩ-ე მიიჩნია სოფელთან კავშირგაწყვეტილ კომლად, იგი ამოიღო 2001-2005 წლების სოფლის კომლთა წევრთა სიიდან. ამასთან, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გ. ლ-ეის მიერ სააპელაციო სასამართლო სხდომის დროს მოსამართლის შეკითხვაზე დადასტურებული იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მან სადავო უძრავი ქონება ზეპირი ნასყიდობის ხელშეკრულებით „შეიძინა“ გუ. ჩ-ეის შვილის – თ. ჩ-ეისგან. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ გუ. ჩ-ეისა და თ. ჩ-ეის სახელზე ონის რაიონის სოფ. ...ში რაიმე უძრავი ქონების მფლობელობის ან საკუთრების უფლებით არსებობა არ დასტურდება, საცხოვრებელი სახლის ან მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ გუ. ჩ-ეის შვილს – თ. ჩ-ესა და გ. ლ-ეს შორის წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია, ასეთი ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა და შესაბამისი მტკიცებულება არც მოპასუხე გ. ლ-ეს წარმოუდგენია ადმინისტრაციულ საქმეში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2019 წლის

18 ოქტომბერს რ. ჩ-ის მემკვიდრე ვ. ჩ-ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა საკუთრების უფლებას დაქვემდებარებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, რაც ვერ განხორციელდა, რადგან დაფიქსირდა ზედდება საკუთრების უფლებით აღრიცხულ უძრავ ნივთთან. კერძოდ, საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის საფუძველზე, რ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე (ს/კ №...) დაუზუსტებელი სახით, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული აღმოაჩნდა გ. ლ-ეს, რომლის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული იქნა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158, რაც საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ იწახება. ამასთან, ასეთი არ იწახება არც გ. ლ-ესთან, არც ონის რაიონის მერიამ და არც საქართველოს ცენტრალურ არქივში. უფრო მეტიც, მონმის სახით დაკითხული პირის - პ. ჯ-ის განმარტებით, რომელიც 1989 წლიდან მუშაობდა ონის რაიონის სოფელ ...ში, სადაც იყო კოლმეურნეობის თავმჯდომარე, საბჭოს თავმჯდომარე, გამგებელი, საკრებულოს თავმჯდომარე და საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას წარმოადგენდა ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელს ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში, დადგენილია, რომ გ. ლ-ე სოფელ ...ში კომლის წევრი არ ყოფილა, მის მიმართ პრივატიზაციის პერიოდში (1992- 1998 წლები) მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში არ გამოყოფილა, სარეფორმო კომისიას გ. ლ-ის სახელზე მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტი არ გაუცია და ასეთის არსებობის შესახებ მან არაფერი იცის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის №158 არარსებობისა და მხოლოდ უძრავ ნივთზე სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათის საფუძველზე, ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში - პ. ჯ-ემ, რომლისთვისაც კარგად იყო ცნობილი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სარეფორმო კომისიას გ. ლ-ის სახელზე მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტი არ გაუცია, 2019 წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №03986 ოქმით, ხოლო ამავე ოქმის საფუძველზე გამოცემული 2019 წლის 26 ნოემბრის №2578 ბრძანებით, ონის მუნიციპალიტეტის მერმა ე. ს-ემ დაადასტურეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათი ს/კ №...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 18.09.2019 წელს (ფართობი - 1 560 კვ.მ.) შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/ აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, რომელიც

ზემოხსენებული სამართლებრივი ძალის მქონე დოკუმენტების შედგენის დროისათვის, მართალია, იმყოფებოდა გ. ლ-ის მფლობელობაში, მაგრამ სამართლებრივი თვალსაზრისით წარმოადგენდა რ. ჩ-ის მემკვიდრე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლებას განკუთვნილ უძრავ ქონებას. აღნიშნულ საკითხზე მერიის წარმომადგენლის მიერ სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე განმარტებულ იქნა, რომ მათთვის ცნობილი იყო, რომ უძრავი ქონება ადრე ეკუთვნოდა ჩ-ეებს, რაც შემდგომ შეძენილ იქნა გ. ლ-ის მიერ და რომ მათთვის მნიშვნელობა არ ჰქონდა ვისთან იყო ეს გარიგება დადებული, გარიგების ფორმა დაცული იყო თუ არა, რადგან მხარეთა სამოქალაქო ურთიერთობაში ჩარევა არ განეკუთვნებოდა მათ კომპეტენციას და იმდენად, რამდენადაც 2000 წლის სარეგისტრაციო ბარათით მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო გ. ლ-ის საკუთრებად, მერია დაეყრდნო სწორედ სარეგისტრაციო ბარათს.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 31.10.2019წ. №03986 უკანონო ოქმის საფუძველზე, 29.11.2019წ. №... უკანონო გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში მდებარე, დაზუსტებული ფართობის 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული, ვ. ჩ-ის საცხოვრებელი სახლით (შენობა-ნაგებობა №1) და უძრავ ნივთს მიანიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №.... მოცემული რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა შემდეგი დოკუმენტები: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158; ქუთაისის ცენტრალური არქივის 16.10.2019წ. №13/115725 საარქივო ცნობა; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი №03986, დამოწმების თარიღი 31.10.2019წ., ონის მუნიციპალიტეტის მერია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის ქ. ქუთაისის ცენტრალური არქივის დირექტორის მიერ გაცემული 16.10.2019წ. №13/115725 პასუხით, რომელიც უფლების დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია გ. ლ-ის სახელზე გაცემულ 2019 წლის 29 ნოემბრის ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა იმის შესახებ, რომ არქივში დაცულ, ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფ. ...ს 1997-2001, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში გ. გი-ს ძე ლ-ე/ლო-ე (დაბ. ... წელს) რეგისტრირებული არ არის. ამავე ცნობის თანახმად, ...ის საკრებულოს 1992-1996, 2006-2007 წლების საკომლო წიგნები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (იგივე სარეფორმო) და საგადასახადო სიები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში

შესანახად არ მიღებულია. ამდენად, დადგენილია, რომ 2019 წლის 19 ნოემბერს გ. ლ-ის სახელზე განხორციელებული უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული საარქივო ცნობა №13/115725 კი არ ადასტურებს, პირიქით უარყოფს უფლების არსებობის ფაქტს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის წარმომადგენლის 09.12.2019წ. განცხადების მიღების ბარათით და განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა №... განცხადებაზე სააგენტოს მიერ 2000 წელს მიღებული გადაწყვეტილების გადაცემა, ონის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ის (მისი ოჯახის) საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის შესახებ (ს/კ №...), ასევე, №... განცხადებაზე მიღებული 29.11.2019წ. გადაწყვეტილების გადაცემა, უძრავ ნივთზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა №...). აღნიშნულის პასუხად, რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.12.2019წ. №... გადაწყვეტილებით, გადაცემულ იქნა მხოლოდ 29.11.2019წ. №... გადაწყვეტილება, ხოლო №... განცხადებაზე 2000 წელს მიღებულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ იმ დროს მოქმედი კანონი არ ითვალისწინებდა უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების გამოცემას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ელ.ვერსიით გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 29.11.2019წ. №... გადაწყვეტილების მიღებამდე 4 დღით ადრე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო 25.11.2019წ. №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვ. ჩ-ის 18.10.2019წ. №... განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხსენებული 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1 508.60 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ მამისეულ სამკვიდრო საცხოვრებელ სახლზე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის წარმომადგენლის 06.12.2019წ. განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა განმცხადებლისთვის ეცნობებინა გ. ლ-ის №... განცხადებაზე თანდართულ, 2019 წლის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული 1 560 კვ.მ. და 2000 წლის საკადასტრო რუკაზე ასახული 1 560 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები არის თუ არა იდენტური (ერთი და იგივე), აგრეთვე, რა მიზეზის გამო არ ინახება (იძებნება) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ს/კ №... უძრავ ქონებაზე გ. ლ-ის ოჯახის სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული მიწის მი-

ლება-ჩაბარების აქტი № 158 და სავალდებულოა თუ არა, რომ აღნიშნული აქტი, როგორც უფლების დამდგენი საბუთი, დაცული იყოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.12.2019წ. №... პასუხით კითხვის პირველ ნაწილზე მოსარჩელეს ეცნობა, რომ დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით ს/კ №... უძრავი ნივთის რეგისტრაცია გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრში მისი საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვ.) რეგისტრირებული არ არის, შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დაუდგენელია და აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, გაეცა ინფორმაცია მითითებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის შესახებ. კითხვის მეორე ნაწილს კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულყოფილი პასუხი არ გასცა და კვლავ გაიმეორა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი № 158 მასთან არ იძებნება, მასთან მომზადებული და დაცულია მხოლოდ სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა, რომელზეც საცხოვრებელი სახლი ფიქსირებული არ არის. კითხვაზე კი, თუ რატომ არ იძებნება და არ ინახება № 158 აქტი, სააგენტომ პასუხს თავი აარიდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 29.01.2020წ. – 18.02.2020წ. №000955820 დასკვნით დადგენილია, რომ 2000 წლის 20 ივნისს მომზადებულ ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე, რომელიც შედგენილია გ. ლ-ის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის და მიწის მიღება-ჩაბარების № 158 აქტის საფუძველზე, ასახული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარდგენილ იმ ნახაზებზე ასახულ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და საზღვრების ზომებს, რომელთა გამოყენებით, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 31.10.2019წ. №03986 ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2019წ. გადანაცვებით, გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით, შენობა-ნაგებობა №01-ით და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №.... საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №000955820 დასკვნით დასტურდება, რომ ექსპერტიზისათვის წარდგენილ ორ ნახაზზე (დანართი №2 და №3) დატანილი შენობა-ნაგებობა 01/2, ე.ი. საცხოვრებელი სახლი, 20.06.2000

ნლის ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული არ არის. ამდენად, მოცემული დასკვნით, ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ მხოლოდ უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე დაყრდნობით, რომელიც საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მიერ შედგენილი, უძრავ ნივთზე სხვადასხვა ინფორმაციის შემცველი საბუთია და არა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში პ. ჯ-ემ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 16.1. „ა“ მუხლის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, 13.10.2019წ. შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №03986 ოქმით, ხოლო ამავე ოქმის საფუძველზე გამოცემული 26.11.2019წ. №2578 ბრძანებით ონის მუნიციპალიტეტის მერმა ე. ს-ემ, უკანონოდ დაადასტურეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 19.09.2019წ. შესრულებულ საკადასტრო ავეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, რასაც კატეგორიულად გამორიცხავს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №000955820 დასკვნა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.12.2019წ. №429832 წერილი, რომლითაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, განიმარტა, რომ მათთან დაცული მონაცემებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა დაუდგენელია.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის, მონ-მე გ. მ-ის განმარტებებით და ადმინისტრაციულ საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დადგენილია, რომ ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში არსებული, სადავო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი (ეზო) არის ნაწილობრივ ხის, ნაწილობრივ მავთულბადის ღობით შემოკავებული და საცხოვრებელი სახლი დახურულია თუნუქის სახურავით, როგორც ეს იყო რ. და ვ. ჩ-ის ხელში. სახლს არ განუცდია რაიმე არსებითი ცვლილება, მეორე სართული კვლავ ხის ოდა სახლია, მხოლოდ ქვედა სართულის ნაწილია გამოშენებული ქვიშა-ბლოკით და ჩასმულია მეტალოპლასტმასის ფანჯრები. კერძოდ, მოწმის სახით დაკითხული პირის – გ. მ-ის ჩვენებით დადგენილია, რომ იგი დაახლოებით 20 წელია მუშაობს საკადასტრო-აზომვით საკითხებზე და არის ამ საქმის სპეციალისტი, კარგად იცნობს ჩ-ების ოჯახს, როგორც ბაღდათის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მცხოვრებთ, რომლებიც მისი მეზობლები არიან. თავადაც წარმოშობით ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... და იცის, რომ მოსარჩელე ვ. ჩ-ის ან გარდაცვლილი ბებია – ო. ჩ-ე, რომლის ქალიშვილობის გვარია მ-ი და ვ. ჩ-ის ან გარდაცვლილი მამა – რ. ჩ-ე, იყვნენ

კომლის წევრები ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში. ბავშვობიდან მოყოლებული რამდენჯერმე არის ნამყოფი მათთან ოჯახში და იცის, რომ მათ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი გააჩნდათ ამავე სოფელში, მდინარე ...ის პირას. სახლი არის იმავე მდგომარეობაში, როგორც იყო მისი ბავშვობისას, იგივე აქვს კედლები, როგორც ოდა სახლს, სახურავი და შესასვლელი კიბე, გამოშენებულია მხოლოდ ქვედა სართული, იგივეა მავთულბადის ღობე, რომლითაც ეზო ადრე იყო შემორაგვული.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არარსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტის საფუძველზე განხორციელებული იქნა 2000 წელს, თუმცა საქმეზე არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რაც ამავე პერიოდიდან მის მიერ აღნიშნული ქონების ფაქტობრივ მფლობელობას დაადასტურებდა. პირიქით, საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა (მოსარჩელე ვ. ჩ-ის ახსნა-განმარტება, მოწმე გ. მ-ის ჩვენება, რ. ჩ-ის კომლის არსებობის შესახებ საარქივო ცნობა, სს „ე...ს“ ცნობა, საარჩევნო ადმინისტრაციის ამომრჩეველთა სიიდან ამონაწერი, საინფორმაციო (სამისამართო) ბარათი გ. ლ-ის დაბადებისა და საცხოვრებელი ადგილის შესახებ და ა.შ.) ურთიერთშეჯერებით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის აგვისტოს თვემდე რ. და ვ. ჩ-ეები ახორციელებდნენ მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მოვლა-პატრონობას. ამავე თვეში რ. ჩ-ის თხოვნით გ. მ-ის, როგორც სპეციალისტს, ადგილზე უნდა ჩაეტარებინა შესაბამისი უძრავი ქონების საკადასტრო-აზომვითი სამუშაოები, რასაც ხელი შეუშალა რუსეთ-საქართველოს 2008 წლის აგვისტოს ომის დაწყებამ. სს „ე...ს“ 19.02.2020წ. №5110734 წერილით კი დადგენილია, რომ სს „ე...“ ფუნქციონირებს 2007 წლის ივნისიდან. შესაბამისად, წინა პერიოდის ინფორმაცია არ მოეპოვებათ, ხოლო გ. ლ-ე (პ/ნ ...) მათ აბონენტად რეგისტრირებულია 2012 წლის 26 მარტიდან. აღნიშნული ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2012 წლამდე გ. ლ-ე ვ. ჩ-ის საცხოვრებელ სახლში ელ.ენერგიას არ მოიხმარდა და შესაბამისად, იქ ფაქტიურად არ ცხოვრობდა. ამასთან, გ. ლ-ის დაბადებისა და საცხოვრებელი ადგილის შესახებ ინფორმაციითა და საქართველოს საარჩევნო ადმინისტრაციის ამომრჩეველთა სიიდან ამონაწერის თანახმად დადგენილია, რომ მოპასუხე გ. ლ-ე დაბადებულია ქ. თბილისში და ამომრჩევლად რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ..., ... მკრ., კორპუსი ..., ბინა ..., მისი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, დადგენილია ის ფაქტობ-

რივი გარემოება, რომ 2000 წლის საკადასტრო გეგმით და სააღრიცხვო ბარათით (ს/კ №...) გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე რაიმე შენობა-ნაგებობის, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლის არსებობა არ ფიქსირდება, ასეთის ფიქსაცია განხორციელდა მხოლოდ შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 19 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია ასევე ის გარემოებაც, რომ 2000 წლის 20 ივნისს მომზადებულ №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე ასახული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 19 სექტემბერს შედგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და ასევე, მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება წარდგენილ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ სარწმუნოდ მიიჩნია ვ. ჩ-ეის განმარტება და მოწმე გ. მ-იის ჩვენება იმის თაობაზე, რომ ვ. ჩ-ემ სადავო ქონებაზე გ. ლ-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და უძრავი ქონების გადაფარვის შესახებ მისგან შეიტყო 2019 წლის სექტემბერ-ოქტომბერში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ჩ-ეის წარმომადგენლის საჩივრის საფუძველზე 2020 წლის 06 იანვრიდან საქართველოს შსს ონის რაიონული სამმართველოს დეტექტივის თანაშემწე-გამომძიებლის გ. მ-ეის წარმოებაშია სისხლის სამართლის №059060120001 საქმე, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ნიშნებით, ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში არსებული, ან გარდაცვლილ რ. ჩ-ეის კუთვნილი და ამჟამად მისი შვილის, ვ. ჩ-ეის სამკვიდრო საცხოვრებელი სახლის თაღლითობის გზით დაუფლების ფაქტზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისადმი მდგომარეობს იმაში, რომ როგორც მამკვიდრებელ რ. ჩ-ეის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ მოახდინოს მამკვიდრებლის სამკვიდრო აქტივს განკუთვნილი საკუთრების უფლების რეალიზაცია, კერძოდ, მოახდინოს საკუთრების უფლებას დაქვემდებარებულ, ონის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე მამაპაპისეულ სახლსა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ დავა ეხება სამკვიდრო ქონებას და მისი მიღების წესს კომლში.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში უდავო ფაქტობრივი გარე-

მოებაა, რომ მოსარჩელე ვ. ჩ-ე არის 2014 წლის 20 დეკემბერს გარდაცვლილი რ. ჩ-ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე, შვილი, რომელმაც გარდაცვლილი მამის სამკვიდრო მიიღო როგორც ფაქტობრივი ფლობისა და მართვის, ისე სანოტარო ორგანოში განცხადების შეტანის გზით, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე. კერძოდ, 2019 წლის 22 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის თანახმად დადგენილია, რომ „ვ. ჩ-ე (პ/ნ ...) არის 2014 წლის 20 დეკემბერს გარდაცვლილი რ. ჩ-ის (პ/ნ ...) პირველი რიგის მემკვიდრე შვილი. მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის კუთვნილი მთელი ქონება სრულად, მათ შორის, უძრავ-მოძრავი სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებით, პასივებით, ვალდებულებებით და უფლებებით, ასევე მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ, მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში“.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარეთა (მოპასუხეთა) პოზიცია იმის შესახებ, რომ რადგან რ. ჩ-ის მემკვიდრე ვ. ჩ-ემ სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით მიიღო ბალდათის რაიონის სოფელ ...ში, იგი პრეტენზიას ვერ განაცხადებდა ონის რაიონის სოფელ ...ში რ. ჩ-ის დანაშთ ქონებაზე და ამასთან, რადგან ვ. ჩ-ის სამკვიდრო მონუმობა ზოგადი ხასიათისაა და მასში მითითებული არ არის კონკრეტული უძრავი ქონება, ასეთი არ ადასტურებს მის უფლებას ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე, 1320-ე მუხლებზე, 1421-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, 1433-ე მუხლზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ჩ-ეს მამკვიდრებლისგან სამკვიდრო აქტივის სახით მთლიანად აქვს მიღებული ნებისმიერი სახის ქონება, მათ შორის უფლებები, რომელსაც უპირველესად განეკუთვნება საკუთრების უფლება. მამკვიდრებელი რ. ჩ-ე გარდაიცვალა 2014 წლის 20 დეკემბერს. შესაბამისად, რ. ჩ-ის სამკვიდრო გაიხსნა მითითებული თარიღით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის №128 დადგენილების პირველ პუნქტზე, „მინის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 და 6 თებერვლის №128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარ-

ტის №290 დადგენილების მე-6 პუნქტზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ რ. ჩ-ე წარმოადგენდა ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში არსებული კომლის უკანასკნელ და ერთადერთ წევრს, კომლის უფროსს, რაც დასტურდება საქართველოს ეროვნული არქივის ქ. ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 09 სექტემბრის №AA2019018124-05 საარქივო ცნობით. აღნიშნული ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის საკრებულოს, სოფ. ...ს 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანერილია რ. ი-ს (ასეა დოკუმენტში) ძე ჩ-ე, რომელიც იყო ვ. ჩ-ეის მამა. მომდევნო პერიოდის, ამავე სოფლის 2001-2005 წლების საკომლო წიგნიდან რ. ჩ-ე ამოღებულია, ხოლო უკანა პერიოდის 1992-1996 წლების საკომლო წიგნები არ არსებობს და განადგურებულია. სააპელაციო პალატის განმარტებით, 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში რ. ჩ-ეის დაფიქსირების მიუხედავად, საკომლო წიგნის ჩანაწერებში, მართალია, შეტანილი არ არის ინფორმაცია კომლის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის შესახებ (ქონებრივი მონაცემები), თუმცა ერთმნიშვნელოვნად ნათელია, რომ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლი, რაც არაუფლებამოსილ პირთან ფორმალაუცველი გარიგებით შეიძინა ქ. თბილისში დაბადებულმა და მცხოვრებმა გ. ლ-ემ. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ უმიწო და უსახლკარო კომლი ყოვლად წარმოუდგენელია და როგორც ზემოთ მოხმობილი ნორმებიც ცხადჰყოფს, რ. ჩ-ეს, როგორც „სეზონურ“ „სოფელთან კავშირგაწყვეტილ კომლს“, როგორადაც ის პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოხსენიებულ იქნა სოფ. ...ს ყოფილი გამგებლის, შემდგომში, ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის პ. ჯ-ეის მიერ, კანონისმიერი საფუძვლით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის სახით მინიმუმ 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი გააჩნდა, ხოლო რაც შეეხება ინფორმაციას საცხოვრებელი სახლის შესახებ, ასეთი მოცემულია რ. ჩ-ეის დედისა და მამის კომლის მონაცემებში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე (აპელანტი) ვ. ჩ-ეის ახსნა-განმარტება ონის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე საცხოვრებელ სახლსა და იმ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, (1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი), რომელზედაც საცხოვრებელი სახლია განთავსებული, მისი ან გარდაცვლილი მამის – რ. ჩ-ეის საკუთრების უფლების არსებობაზე და აღნიშნა, რომ ეს საკუთრების უფლება უთუოდ შედის სამკვიდრო მასაში.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის №4851 კანონით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან ამოღებული იქნა 1323-ე მუხლი (სამკვიდროს გახსნა კომლში), რომლის თა-

ნახმად, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო იხსნებოდა კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. 2019 წლის 01 აგვისტოდან ამოქმედებული 1513¹ მუხლის (კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა) თანახმად: 1. თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან, თუკი საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის ყველა წევრი, 2019 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით, გარდაცვლილია. 2. თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის წევრის 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ გარდაცვალების შემთხვევაში სამკვიდრო მის წილ ქონებაზე გაიხსნება, მიუხედავად იმისა, იგი კომლის ბოლო წევრი იყო თუ არა. 3. კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ეს ქონება კომლის წევრების თანასაკუთრებაა და მასზე ვრცელდება თანასაკუთრებისთვის დადგენილი საერთო წესები.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილება მოცემულ შემთხვევაში არაფერს ცვლის, რადგან კონკრეტულ შემთხვევაში რ. ჩ-ის კომლი შედგებოდა მხოლოდ ერთი წევრისაგან, თავად რ. ჩ-ისაგან და მიუხედავად იმისა, რომ 2001 წლის შემდეგ იგი თვითნებურად ამოღებული იქნა საკომლო წიგნიდან ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის პ. ჯ-ის მიერ და კომლის უძრავი ქონება – საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, აღნიშნული არ ნიშნავს იმას, რომ ამ უძრავ ქონებებზე არანაირი უფლებები არ არსებობს და ისინი გადაცემადი არ არის. სამკვიდრო აქტივად წოდებული ქონებრივი უფლება მოიაზრებს პირის ყველა სამოქალაქო უფლებას, მათ შორის მფლობელობის, სარგებლობის, საკუთრების უფლებას. ამდენად, 2014 წლის 20 დეკემბერს რ. ჩ-ის გარდაცვალებით, მისი სამკვიდრო გაიხსნა კომლის უძრავ ქონებაზე, რომელიც ამ დროისათვის არაუფლებამოსილ პირთან ფორმალურ-უცვლელი გარიგების გზით დარეგისტრირებული ჰქონდა გ. ლ-ის.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ საქართველოში მიწის რეფორმა განხორციელდა 1992-1998 წლებში და ამ პერიოდში, როგორც ან გარდაცვლილი რ. ჩ-ე სიცოცხლეში აცხადებდა, მას ადგილობრივი კომისიიდან მიღებული ჰქონდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი, მაგრამ იგი ვ. ჩ-ის მიერ ოჯახში ვერ იქნა მოძიებული, ხოლო იმ სახელმწიფო ორგანოებში, რომლებსაც ამგვარი აქტების შენახვა და დაცვა სამსახურებრივად ევალებოდათ, სოფ. ...ს მიწებზე

აქტები საერთოდ არ აღმოჩნდა, თუმცა უდავო ფაქტია, რომ შესაბამის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლი რ. ჩ-ეის საკუთრებას წარმოადგენდა. ამდენად, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც რ. ჩ-ეის მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი იყო განთავსებული, კანონის ძალით ჩაითვალა მის საკუთრებად, მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონება არ ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე აღნიშნა, რომ თუკი სოფ. ... საკომლო წიგნში რ. ჩ-ე და მის შესახებ ქონებრივი ინფორმაცია სწორად იქნებოდა რეგისტრირებული და ეს დაცული იქნებოდა სათანადო წესით უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებში და არა იმგვარად, როგორც ეს მონმე პ. ჯ-ეის მიერ განიმარტა (მხოლოდ ძირითად, მოზამთრე კომლებზე ივსებოდა სრულყოფილად მონაცემები მათი ქონებების შესახებ, ხოლო სეზონურად მაცხოვრებელ კომლებზე კი ასეთის აღრიცხვას არ აწარმოებდნენ, რადგან სავალდებულოდ არ მიიჩნეოდა, ამასთან, ყველა მონაცემი შესანახად გადაცემული იქნებოდა სახელმწიფო არქივში, ცხადია, რ. ჩ-ეის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი ვ. ჩ-ე, როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (სანოტარო სამკვიდრო მოწმობა) და მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის (საკომლო წიგნიდან ამონაწერი) საფუძველზე, თავისუფლად დაირეგისტრირებდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებას სოფ. ...ში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე („სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“, „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტები). სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, ვ. ჩ-ეის სახელზე ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა ზოგადი ხასიათისაა, მაგრამ მამკვიდრებლის სახელზე საკომლო წიგნიდან ამონაწერთან და საქმეზე წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, იგი სავსებით საკმარის სამართლებრივ საფუძველს იძლევა სამკვიდრო უძრავ ქონებაზე მემკვიდრის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად.

ასევე, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ვ. ჩ-ეის მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ დადგენილი პრაქტიკით, „საკუთრების

აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარე, მესაკუთრის უფლება, მოთხოვნის ხელშეშლის აღკვეთა, არ შეიძლება იყოს ხანდაზმული. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მოპოვებაც და დაკარგვაც დაკავშირებულია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან. აღნიშნულის გამო, მესაკუთრის სტატუსის დარღვევულად მიჩნევის საფუძველს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უნდა იძლეოდეს, ანუ მესაკუთრედ სხვა პირი უნდა იყოს დარეგისტრირებული. წინააღმდეგ შემთხვევაში, საკუთრების უფლება შელახულად არ ჩაითვლება. ამასთან, საკუთრების, როგორც აბსოლუტური უფლების, მიმართ ხანდაზმულობის გავრცელება არ დაიშვება“ (საქმე №ას-395-374-2013, 23.09.2013წ.).

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვ. ჩ-ე 2014 წლის 20 დეკემბერს გარდაცვლილ მამასთან, მამკვიდრებელ რ. ჩ-ესთან (რომელიც იყო კომლის უფროსი და ერთადერთი წევრი) და ოჯახის წევრებთან ერთად ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში 2008 წლამდე ფაქტობრივად ფლობდა და სარგებლობდა 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთით და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი (ხის ოდა) სახლით. მოპასუხე გ. ლ-ემ, რომელიც ოჯახთან ერთად მუდმივად და უწყვეტად ცხოვრობს და მუშაობს ქ. თბილისში, 2000 წელს საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის ფორმით, დაუზუსტებელი სახით, არარსებული დოკუმენტის (მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი № 158), შესაბამისად სათანადო საფუძვლის გარეშე შექმნილი სარეგისტრაციო ბარათის და რეალურ ფაქტობრივ გარემოებას (სინამდვილე) შეუსაბამო ნახაზის საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირების გარეშე. აღნიშნულ 1 560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში შედის თუ არა და იგი მოიცავს (ფარავს) თუ არა რ. ჩ-ის 1 508.60 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომელზეც დგას საცხოვრებელი სახლი, სადავო გახდა 2019 წლის 23 ოქტომბრიდან, ანუ მას შემდეგ, როდესაც ვ. ჩ-ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებიდან შეიტყო, რომ მის განცხადებაზე წარმოება შეჩერდა გ. ლ-ის მიერ წარდგენილი ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის მიხედვით, ზედდების გამო. აღნიშნული ზედდება არსებობს მას შემდეგ, რაც გ. ლ-ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, დაზუსტებული მონაცემებით, უკანონოდ დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე, უფრო ზუსტად, ამ მიწის ძირითად ნაწილზე და მასზე განთავსებულ, ან გარდაცვლილ მამკვიდრებელ რ. ჩ-ის საცხოვრებელ (ხის ოდა) სახლზე. 2019 წლის 23 ოქტომბრამდე პე-

რიოდში კი არსებობდა თუ არა ზედდება 1 508.60 კვ.მ. და 1 560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებს შორის, დაუდგენელია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის (აპელანტი) – ვ. ჩ-ის განმარტება იმის შესახებ, რომ 2000 წელს პირველადი რეგისტრაციის დროს, ვისი უძრავი ქონება აღირიცხა გ. ლ-ის სახელზე და ეს ქონება ნამდვილად წარმოადგენდა თუ არა ან გარდაცვლილ რ. ჩ-ის და ამჟამად მისი მემკვიდრის (შვილის) ვ. ჩ-ის კუთვნილებას, არც რ. ჩ-ემ (გარდაცვალებამდე) და არც ვ. ჩ-ემ 2019 წლის ოქტომბრის თვემდე არ იცოდნენ და არც შეიძლება სცოდნოდათ იმდენად, რამდენადაც საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია უძრავ ნივთზე პირველადი, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ, არ იძლეოდა ამავე უძრავი ნივთის იდენტიფიცირების და შესაბამისად, ჩ-ეების საკუთრების უფლების დარღვევულად მიჩნევის შესაძლებლობას, მით უმეტეს, რომ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი აღნიშნული არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, 129-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 130-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ ვ. ჩ-ის სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა დაიწყოს 2019 წლის 23 ოქტომბრიდან, როცა მან შეიტყო მისი უფლების დარღვევის შესახებ, აღნიშნულ პერიოდამდე კი იგი ობიექტურად მოკლებული იყო შესაძლებლობას მიეღო ინფორმაცია დარღვეული უფლების შესახებ, თუმცა, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საკუთრების, როგორც აბსოლუტური უფლების მიმართ ხანდაზმულობის გავრცელება არ დაიშვება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, მონიშნულმდეგე მხარეები აპელირებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას მათზე, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოცემული შემთხვევა სახეზე არ არის, რადგან გ. ლ-ის მიერ ან გარდაცვლილ რ. ჩ-ის საცხოვრებელ (ხის ოდა) სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა არა 2000 წელს, არამედ 2019 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით. მოცემულ საკითხთან მიმართებით, სააპელაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ მიწაზე, ან სხვა უძრავ ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენისათვის გარდა იმისა, რომ აუცილებელია საკუთრად მფლობელი რეგისტრირებუ-

ლი იყოს საჯარო რეესტრში, ასევე მნიშვნელოვანია, რომ რეგისტრაცია სამართლებრივად ცხადი იყოს. განსახილველ შემთხვევაში კი, საქმეზე წარმოდგენილი სისპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 29.01.2020წ- 18.02.2020წ. №000955820 დასკვნით დადგენილია, რომ 2000 წლის 20 ივნისს მომზადებულ ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე, რომელიც შედგენილია გ. ლეის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტის საფუძველზე, ასახული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარდგენილ იმ ნახაზებზე ასახულ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და საზღვრების ზომებს, რომელთა გამოყენებით, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 31.10.2019წ. №03986 ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2019წ. გადაწყვეტილებით, გ. ლეის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაზუსტებული ფართობის 1560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით, შენობა-ნაგებობა №01-ით და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №.... საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №000955820 დასკვნით ასევე დასტურდება, რომ ექსპერტიზისათვის წარდგენილ ორ ნახაზზე (დანართი №2 და №3) დატანილი შენობა-ნაგებობა 01/2, ე.ი. საცხოვრებელი სახლი, 20.06.2000 წლის ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული არ არის.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ დოქტრინით და სასამართლო პრაქტიკით აღიარებულია, რომ რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე უძრავ ნივთს უნდა ფლობდეს, როგორც საკუთარს. მხოლოდ ასეთი მფლობელის სასარგებლოდ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ამასთან, უძრავი ნივთის მფლობელობა და მფლობელის მესაკუთრედ რეგისტრაცია უნდა არსებობდეს უწყვეტად 15 წლის განმავლობაში. მფლობელობის ვადის დენის შეჩერება კანონით რეგულირებული არ არის. მფლობელობის მოკლე დროით შეწყვეტაც კი სავსებით საკმარისია სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის სამართლებრივი შედეგების უარსაყოფად. იმისათვის, რომ ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შეძენა მოხდეს, საჭიროა ნივთის მფლობელმა ამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა უწყვეტად. განსახილველ შემთხვევაში კი, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ლეის მხრიდან უძრავი ნივთის მფლობელობა უწყვეტად არსებობს 2012 წლიდან, რაც ასევე გამორიცხავს სამოქალაქო კოდექ-

სის 167-ე მუხლით დადგენილი 15 წლიანი ხანდაზმულობის ვადის გამოყენების შესაძლებლობას.

სააპელაციო პალატის მითითებით, ყველა სადავო აქტი (უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, იდენტიფიკაციის დადგენის ოქმი, ონის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება თუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება), რომელთა არარად ან მთლიანად თუ ნაწილობრივ ბათილად ცნობა მოთხოვნილია ვ. ჩ-ის სარჩელით, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ასეთი აქტის, როგორც ტერმინის (ცნების) განმარტება კი მოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. „დ“ მუხლში, რომლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ეს არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ 2000 წელს გ. ლ-ის სახელზე 1 560 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის ზონალურ რეგისტრატურაში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტის საფუძველზე, რომელიც რეალურად არ არსებობს და ვერც იარსებებდა, რადგან გ. ლ-ე არ ყოფილა ონის რაიონის სოფელ ...ს მკვიდრი, მას 1992-1998 წლებში განხორციელებულ მიწის რეფორმაში მონაწილეობა არ მიუღია და ამასთან, როგორც თავადვე განმარტავს და საგამოძიებო ორგანოების მიერ მოკვლეული მასალებითაც დასტურდება, უძრავ ნივთს (სახლი, მიწის ნაკვეთი) დაეუფლა არაუფლებამოსილ პირთან ზეპირსიტყვიერი, ფორმალური ცველი გარიგების დადების გზით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, არ არსებობდა გ. ლ-ესთან მიმართებით მიწის სააღრიცხვო ბარათის შედგენის უფლებადამდგენი დოკუმენტი და შესაბამისად, 2000 წლის 20 ივნისს გ. ლ-ეზე უკანონოდ გაიცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა №....

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, მე-7, მე-17 და მე-19 მუხლების პირველ პუნქტებზე, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-3 პუნქტზე, მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, ამავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ მიწის რეფორმის კომისიის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენას და გაცემას აწესრიგებს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 23 ივნისის №503 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებისათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“. მითითებული დადგენილებით დამტკიცდა მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, შესაბამისი დანართის თანახმად. მიღება-ჩაბარების აქტის ზოგადი ფორმის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს ადგენდნენ კომისიის წევრები, რომისიას კი თავმჯდომარეობდა საკრებულოს გამგეობის თავმჯდომარე, რომელსაც განსახილველ შემთხვევაში წარმოადგენდა მოწმის სახით დაკითხული პირი პ. ჯ. ე.ე. აღნიშნული პირის განმარტებით, დადგენილია, რომ გ. ლ-ე სოფელ ...ში კომლის წევრი არ ყოფილა, მის მიმართ პრივატიზაციის პერიოდში (1992-1998 წლები) მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში არ გამოყოფილა, სარეფორმო კომისიას გ. ლ-ის სახელზე მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტი არ გაუცია და ასეთის არსებობის შესახებ მან არაფერი იცის.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ №1 დანართის მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში უტყუარად დადგენილია რა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ. ლ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი (დამადასტურებელი) ძირითადი დოკუმენტი – მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი არ არსებობს და ასეთის გამოცემას უარყოფს თავად უფლებამოსილი პირი, მის საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათიც და გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობაც იურიდიული ძალის არმქონეა. შესაბამისად, ყოველი მომდევნო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ეყრდნობა ზემოხსენებულ დოკუმენტებს და ადასტურებს იმავე უძრავ ნივთზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლებას, ერთმნიშ-

ენელოვნად კანონსაწინააღმდეგოა და ბათილია.

ზემოხსენებულთან ერთად, სააპელაციო პალატამ სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელე (აპელანტი) ვ. ჩ-ის მოთხოვნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათსა და საჯარო რეესტრის ამონაწერებში მითითებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის № 158 (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) არარა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ: ა) შეუძლებელია მისი გამომცემი ორგანოს დადგენა; ბ) გამომცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ; გ) მისი შესრულება შეუძლებელია ფაქტობრივი მიზეზების გამო; დ) მისი შესრულება გამოიწვევს სისხლისსამართლებრივ ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას. ამდენად, როგორც მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადჰყოფს, იმისათვის, რომ აქტი არარად იქნეს ცნობილი, პირველ რიგში უნდა დგინდებოდეს ასეთის გამოცემა, მისი არსებობა, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა.

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე დაყრდნობით, რომელიც საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მიერაა შედგენილი, უძრავ ნივთზე სხვადასხვა ინფორმაციის შემცველი საბუთია და არა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში პ. ჯ-ეემ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 16.1. „ა“ მუხლის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, 13.10.2019წ. შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №03986 ოქმით, ხოლო ამავე ოქმის საფუძველზე გამოცემული 26.11.2019წ. №2578 ბრძანებით ონის მუნიციპალიტეტის მერმა ე. ს-ეემ, უკანონოდ დაადასტურეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 19.09.2019წ. შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, რასაც კატიგორიულად გამორიცხავს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №000955820 დასკვნა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.12.2019წ. №429832 წერილი, რომლითაც განიმარტა, რომ მათთან დაცული მონაცემებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა დაუდ-

გენელია.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2019წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა რა გ. ლ-ის 2019 წლის 26 სექტემბრის №... განცხადება, მის სახელზე, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაზუსტებული ფართობის 1560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული №01 შენობა-ნაგებობით, მდებარე ონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში (ნაკვეთის წინა №...). 2019 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებულ შესაბამის ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად კი მიეთითა, ფაქტობრივად არარსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158, საარქივო ცნობა №13/115725, დამონმების თარიღი: 16.10.2019, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს ეცნობა იმის შესახებ, რომ არქივში დაცულ, ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფ. ...ს 1997-2001, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში გ. გი-ს ძე ლ-ე/ლო-ე (დაბ. ... წელს) რეგისტრირებული არ არის (ამდენად, აღნიშნული კი არ ადასტურებს, პირიქით – უარყოფს უფლების არსებობის ფაქტს) და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 კანონსაწინააღმდეგო ოქმი, დამონმების თარიღი: 31.10.2019, ონის მუნიციპალიტეტის მერია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველ პუნქტზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავ ნივთზე მოპასუხე გ. ლ-ის საკუთრების უფლება მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაარეგისტრირა არა საქართველოს კანონმდებლობების შესაბამისად შედგენილი, არამედ არარსებული, უფლების არდამდგენი და უკანონო სა-რეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-5 მუხლზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ, მე-2 მუხლებზე, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“, „დ“ „თ“, „ნ“ ქვეპუნქტებზე, მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-16 მუხ-

ლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილ, სასამართლოსათვის შინაგანი რწმენის შემქმნელ ფაქტობრივ გარემოებათა და ასეთის სამტკიცებლად მოსარჩელე ვ. ჩ-ის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილად იქნება ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, მოსარჩელე ვ. ჩ-ე შეძლებს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დაირეგისტრიროს სადავო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე. კერძოდ, საქმეში არსებული საარქივო ცნობები, საკომლო წიგნიდან ამონაწერები ან გარდაცვლილ რ. ჩ-ის და მისი მშობლების მიმართ, ვ. ჩ-ის სანოტარო სამკვიდრო მონმობასთან ერთად, წარმოადგენს საკმარის და ლეგიტიმურ საფუძველს ხსენებულ უძრავ ქონებაზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, ცხადია, იმ პირობით, რომ ახალი საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზით უნდა აღმოიფხვრას ზედდება ამჟამად მოპასუხე გ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1 508.60 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, სადაც დგას ჩ-ეების მამაპაპისეული საგვარეულო ხის ოდა სახლი.

სააპელაციო სასამართლომ „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლსა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე მითითებით, მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არასწორად ეთქვა უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე. ნორმის ეს დებულება გამომდინარეობს კანონისმიერი დათქმის პრინციპიდან, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა მხოლოდ კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებით განისაზღვრება. აღმჭურველი ხასიათის მმართველობითი ღონისძიება, რომელიც არ ზღუდავს, როგორც ადრესატს, ასევე მესამე პირების უფლებებს, არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კანონმდებლობას

და მისი განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო არ უნდა გასცდეს თავისი უფლებამოსილების საზღვრებს, თუმცა მან წარმოების პროცესში კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება უნდა გამოიყენოს არა ფორმალურად, არამედ მიზნობრივად, რათა არ მოახდინოს ადამიანის კონსტიტუციით გარანტირებული უფლების შეზღუდვა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ლ-ემ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებულ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და იმავე სასამართლოსთვის საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ონის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

კასატორი – გ. ლ-ე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე, 1328-ე, 1513¹ მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ მხოლოდ კომლის წევრად რეგისტრაციის ფაქტი ან კანონისმიერ მემკვიდრედ ყოფნა არ არის საკმარისი მემკვიდრეობის მისაღებად, მით უფრო, რომ 2000 წლიდან რ. ჩ-ე არ არის სოფელ ...ში კომლის წევრი. იგი გარდაიცვალა 2014 წელს, ხოლო სამკვიდრო გაიხსნა ასევე კომლში და ბალდათის მუნიციპალიტეტის (რაიონი) სოფელ ...ში მიიღო მისმა შვილმა – ვ. ჩ-ემ. კასატორის განმარტებით, შეუძლებელია ფიზიკური პირი კომლის წევრად რეგისტრირებული ყოფილიყო როგორც ონის რაიონის სოფელ ...ში, ასევე, ბალდათის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. ჩ-ემ სამკვიდრო ქონება მიიღო ფაქტობრივი ფლობით, რადგან ის და რ. ჩ-ე რეგისტრირებულნი იყვნენ ერთი და იგივე მისამართზე ბალდათის მუნიციპალიტეტში. ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი დოკუმენტი იმის შესახებ, რომ ან გარდაცვლილ მამკვიდრებელ რ. ჩ-ეს რაიმე ქონება ეკუთვნოდა სოფელ ...ში. რ. და ვ. ჩ-ეები მინიმუმ 20 წელია არ ჩასულან სოფელ ...ში და სადავო ქონებასთან არანაირი შეხება არ ჰქონიათ. შესაბამისად, გაუგებარია რა ქონების მემკვიდრეობით მიღება სურს ვ. ჩ-ეს, მაშინ როცა მამკვიდრებელს სოფელ ...ში ქონება არ გააჩნდა. მემკვიდრემ სამკვიდრო მიიღო ფაქტობრივი ფლობით ბალდათის მუნიციპალიტეტში და დავობს იმ ქონებაზე, რომელიც სამკვიდრო აქტივში არ შედიოდა.

კასატორი – გ. ლ-ე ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მინის ნაკვეთი 2000 წლიდან სა-

ჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ. ლ-ის სახელზე და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია განხორციელდა 2019 წელს, თუმცა აქვე აღნიშნულის საპირისპიროდ განმარტავს, რომ გ. ლ-ეს უძრავი ნივთის უწყვეტად ფლობა წარმოეშვა 2012 წლიდან, რითაც უგულებელყოფს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლს. კასატორის მითითებით, საგულისხმოა, რომ აღნიშნული ნორმა არ მიუთითებს საკუთრების უწყვეტობაზე. რაც შეეხება მფლობელობის უწყვეტობას, ეს წინაპირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე, 166-ე და 167-ე მუხლებიდან, რომელთა თანახმად, თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც. თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

კასატორი – გ. ლ-ე არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ თუ პირი კომლში იყო რეგისტრირებული, მასზე უპირობოდ უნდა იყოს ქონება აღრიცხული. კასატორის განმარტებით, თუ მაგალითად კარმიდამო დაიმეწყრა და განადგურდა, აღნიშნულით იკარგება ქონება და კომლი რჩება ქონების გარეშე, მაგრამ მისი რეგისტრაცია არ უქმდება და კომლს (კომლის წევრს) ეძლევა უფლება მიმართოს თემს, რათა გამოუყონ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. კასატორი აქვე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო პ. ჯ-ისა და გ. ლ-ის ჩვენებებს იმის თაობაზე, რომ გ. ლ-ემ თ. ჩ-ისგან (რომელიც ვ. ჩ-ისგან განსხვავებით, იყო კომლის წევრი) შეიძინა სახლი 700 დოლარად, მაგრამ მას არ შეუძენია მიწის ნაკვეთი, როგორც უძრავი ქონება, ხოლო სახლი იყო ხის, რომელიც სავსებით შესაძლებელია დაიშალოს და ერთი ადგილიდან მეორე ადგილზე მოხდეს მისი გადატანა. ასეთ შემთხვევაში კი არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულება.

კასატორი – ონის მუნიციპალიტეტის მერია არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ გ. ლ-ის სახელზე გაცემული სააღრიცხვო ბარათი არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს. კასატორის განმარტებით, ონის მუნიციპალიტეტის მერიამ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დაადასტურა იდენტიურობა და უფლებამოსილმა პირმა შეადგინა ადგილზე დათვალიერების ოქმი

(რომელსაც ასევე ხელს აწერს 3 მოწმე), რის საფუძველზეც გამოიცა ონის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 26 ნოემბრის №257 ბრძანება. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სს „...ს“ მიერ გაცემული დოკუმენტი ვერ ჩაითვლება მტკიცებულებად, ვინაიდან გამრიცხველიანება ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2012 წლამდე არ არსებობდა, შესაბამისად, მანამდე გ. ლ-ე აბონენტად ვერ იქნებოდა აყვანილი. კასატორი აქვე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ ვ. ჩ-ეის სახელზე გაცემულია ზოგადი სამკვიდრო მონმობა და მას უფლების დამდგენი არანაირი დოკუმენტი არ წარმოუდგენია. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით კი, კასატორი განმარტავს, რომ იგი წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი დავის საგანს და მასში ონის მუნიციპალიტეტის მერია, როგორც მხარე, ვერ იქნება წარმოდგენილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 18 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ონის მუნიციპალიტეტის მერიისა და გ. ლ-ეის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით, ონის მუნიციპალიტეტის მერიისა და გ. ლ-ეის საკასაციო საჩივრები, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე საქმის განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების გაცნობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ლ-ეის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ონის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 3.1, 3.2, 3.3 და 3.4 ქვეპუნქტები, რომელთა თანახმად, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი გ. ლ-ეის სახელზე 2000 წლის 20 ივნისს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის რაიონის ზონის რეგისტრატორის ნ. ს-ის მიერ გაცემული №...0 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნობილი ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებული, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1 508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ეის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა № ...); ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი

...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელ პ. ჯ-ის მიერ შედგენილი 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 ოქმი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ და ონის მუნიციპალიტეტის მერის – ე. ს-ის 2019 წლის 26 ნოემბრის №257 ბრძანება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საალრიცხვო ბარათი, ს/კ №...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის 1 560 კვ. მეტრიდან 1508.60 კვ.მ მეტრის იდენტურობის ნაწილში; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში არსებული დაზუსტებული ფართობის 1 560.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა №...); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად გადაწყვეტილების მიღება ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1 508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნულ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს გ. ლ-ის სახელზე 2000 წლის 20 ივნისს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის რაიონის ზონის რეგისტრატორის ნ. ს-ის მიერ გაცემული №... მიწის (უძრავი ქონების) საალრიცხვო ბარათის ნაწილობრივ (ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებული, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში); ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის – პ. ჯ-ის მიერ შედგენილი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 ოქმისა და ონის მუნიციპალიტეტის მერის – ე. ს-ის 2019 წლის 26 ნოემბრის №2578 ბრძანების ნაწილობრივ (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საალრიცხვო ბარათი, ს/კ ...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახუ-

ლი მიწის ნაკვეთის (1 560 კვ.მ-დან 1 508.60 კვ.მ.) იდენტიფიკაციის დადგენის ნაწილში) და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში არსებული 1 560 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში) კანონიერება; ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1 508.60 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, კანონით დადგენილი წესით, ახალი გადაწყვეტილების გამოცემის დავალება. ამასთან, ვინაიდან ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია და იგი საკასაციო წესით გასაჩივრდა მხოლოდ მოპასუშეების: გ. ლ-ის და ონის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილი.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ვ. ჩ-ის მშობლები იყვნენ: დედა – გ. ჩ-ე (ლ-ე) და მამა – რ. ჩ-ე, რომლებიც იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში და ამჟამად გარდაცვლილები არიან.

დადგენილია, რომ რ. ჩ-ე გარდაიცვალა 2014 წლის 20 დეკემბერს. 2019 წლის 22 ოქტომბრის სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, რ. ჩ-ის გარდაცვალებით, 2014 წლის 20 დეკემბერს გაიხსნა სამკვიდრო, სამკვიდროს გახსნის ადგილია მაიაკოვსკი, ს. ამავე სამკვიდრო მონუმობის შესაბამისად, ვ. ჩ-ე არის რ. ჩ-ის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი. მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის კუთვნილი მთელი ქონება სრულად, მათ შორის უძრავ-მოძრავი სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებით, პასივებით, ვალდებულებებით და უფლებებით, ასევე, მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ, მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში. ამავე სამკვიდრო მონუმობაში მითითებულია, რომ მემკვიდრემ სამკვიდრო მიიღო ფაქტიური ფლობით, რაც დასტურდება N... საინფორმაციო ბარა-

თით, გაცემული სსგს ქუთაისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 15.10.2019 წელს და №AA2019020773-03 საარქივო ცნობით, გაცემული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ 16.10.2019 წელს. მემკვიდრე და მამკვიდრებელი რეგისტრირებული არიან ერთ კომლში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 24 ოქტომბრის №AA2019021105-04 საარქივო ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1954-1956 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ი. ს-ს ძე ჩ-ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ი. ს-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი, ო. შ-ს ასული ჩ-ე – ცოლი, გუ. ი-ს ძე ჩ-ე – შვილი, პ. ფ-ს ასული ჩ-ე – რძალი, რ. ი-ს ძე ჩ-ე – შვილი, გრ. გუ-ის ძე ჩ-ე – შვილიშვილი, თ. გუ-ის ძე ჩ-ე – შვილიშვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს (საერთო სასარგებლო ფართი მითითებული არ არის) და მიწის ნაკვეთის ფართობი 6 390 (რთულად იკითხება), 1954 წლის ჩანაწერით. 1955-1956 წლებში მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია არ არის მითითებული.

ამავე საარქივო ცნობის თანახმად, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1958-1960 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ი. ს-ს ძე ჩ-ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ი. ს-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი, ო. შ-ს ასული ჩ-ე – ცოლი, გრ. გუ-ის ძე ჩ-ე – შვილიშვილი, თ. გუ-ის ძე ჩ-ე – შვილიშვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს (საერთო სასარგებლო ფართი მითითებული არ არის) და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.56 ჰა, 1958 და 1960 წლების ჩანაწერით. 1959 წელს მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია არ არის ჩანერილი.

ასევე, მითითებული საარქივო ცნობის თანახმად, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1967-1969 წლების (ცვლილებები ნაწარმოებია 1970 წლის ჩათვლით) საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ი. ს-ს ძე ჩ-ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ი. ს-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი, ო. შ-ს ასული ჩ-ე – ცოლი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.41 ჰა, 1967-1970 წლების ჩანაწერების მიხედვით (1970 წლის ჩანაწერი რთულად იკითხება).

ამასთან, აღნიშნული საარქივო ცნობის თანახმად, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილი ი. ს-ს ძე ჩ-ე გადახაზულია და მითითებულია ო. შ-ს ასული ჩ-ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ი. ს-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის

უფროსი, გადახაზულია, გარდაიცვალა 26/V 1971 წელს, ო. შ-ს ასული ჩ-ე – ცოლი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.41 ჰა, 1971 წლის ჩანაწერით და 0.4 ჰა 1972 წლის მიხედვით. 1973 წელს მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია არ არის ჩანწერილი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 25 ოქტომბრის №AA2019020759-04 საარქივო ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანწერილი ო. შ-ს ასული ჩ-ე გადახაზულია, გარდაიცვალა 1975 წლის 31/X (რთულად იკითხება). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს (საერთო სასარგებლო ფართი მითითებული არ არის) და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.4 ჰა, 1973-1975 წლების ჩანაწერით. ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში კომლი, რომლის უფროსია ი- (ი.) ს-ს ძე ჩ-ე/ჩ-ე და ო. შ-ს ასული ჩ-ე, რეგისტრირებული არ არის.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 9 სექტემბრის №AA2019018124-05 საარქივო ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის საკრებულოს, სოფელ ...ს 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანწერილია რ. ი-ს (ასეა დოკუმენტში) ძე ჩ-ე. ...ის საკრებულოს, სოფელ ...ს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში კომლი, რომლის უფროსია რ. იოსების/ი-ს ძე ჩ-ე/ჩ-ე (დაბ. ... წელს), ჩანწერილი არ არის. ...ის საკრებულოს, სოფელ ...ს 1992-1996 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შემოსულა.

ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 31 დეკემბრის №AA2019025941-03 საარქივო ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის საკრებულოს, სოფელ ...ს 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანწერილია რ. ი-ს ძე ჩ-ე. კომლზე რიცხული ქონება ჩანწერილი არ არის. ...ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს, სოფელ ...ს 1986-1990, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში კომლი, რომლის უფროსია რ. ი-ს ძე ჩ-ე/ჩ-ე, ჩანწერილი არ არის. ...ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს მიწის განაწილების (იგივე სარეფორმო) და საგადასახადო სიები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწოდებები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული არ არის.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი საქართველოს შინაგან საქმეთა

სამინისტროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის პოლიციის დეპარტამენტის ონის რაიონული სამმართველოს უფროსის 2019 წლის 26 სექტემბრის MIA 7 19 02557706 წერილის თანახმად, ონის რაიონული სამმართველოს მიერ მოკვლეული მასალებით ირკვევა, რომ ონის რაიონის სოფელ ...ში ან გარდაცვლილ ძმებს: რ. ჩ-ეს, გუ. ჩ-ეს და გა. ჩ-ეს ჰქონდათ მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2000 წელს გაყიდა გუ. ჩ-ის შვილმა – თ. ჩ-ემ 700 დოლარად და მიყიდა ქალაქ თბილისში მცხოვრებ გ. ლ-ეს, რომელსაც გააჩნია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა №.... მოკვლეული მასალებიდან დგინდება, რომ აღნიშნული ფაქტი არ შეიცავს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნებს და წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის დავის საგანს.

დადგენილია, რომ 2000 წლის 20 ივნისს გ. ლ-ის (ოჯახის) სახელზე გაიცა ონის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე 0. 156 ჰა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა №.... ამავე დღეს შედგა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №..., სადაც ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე გ. ლ-ის (ოჯახის) საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158. ამასთან, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 2000 წლის 20 ივნისს განხორციელდა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ონის რაიონი, ..., დაუზუსტებელი ფართობი 1 560 კვ.მ. (ს/კ ...), გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2019 წლის 26 სექტემბერს, გ. ლ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე: ონის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... (1 560 კვ.მ.) ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის ფარგლებშიც, 2019 წლის 31 ოქტომბერს, ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა განახორციელა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის, მდებარე: ონის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... (უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლე: გ. ლ-ე) ადგილზე დათვალიერება (სამი მონმის (მეზობლის) თანდასწრებით) და შეადგინა ადგილზე დათვალიერების ოქმი №03986. ოქმში მითითებულია, რომ დასტურდება იდენტობა უფლების დამდგენი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათი) წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთსა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით (შესრულებული შპს „მ...“-ის მიერ, 18.09.2019 წელს) წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთს შორის, 1 560 მ²-ის ოდენობით. ამასთან, ონის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის

26 ნოემბრის №2578 ბრძანებით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დადასტურდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (სააღრიცხვო ბარათი ს/კ ...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ...“-ის მიერ 18.09.2019 წელს (ფართობი – 1 560 მ²) შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

ასევე დადგენილია, რომ ამავე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 16 ოქტომბრის №13/115725 წერილით ეცნობა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ, ონის რაიონის, ...ის საკრებულოს, სოფელ ...ს 1997-2001, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში გ. გი-ს ძელ-ე/ლო-ე (დაბ. ... წელს), რეგისტრირებული არ არის. ...ის საკრებულოს 1992-1996, 2006-2007 წლების საკომლო წიგნები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (იგივე სარეგისტრაციო) და საგადასახადო სიები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შემოსულა.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, გ. ლ-ის 2019 წლის 26 სექტემბრის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ონის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი: 1 560 კვ.მ., ს/კ ..., დარეგისტრირდა გ. ლ-ის საკუთრების უფლება. ამონაწერში უფლებების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №158; საარქივო ცნობა №13/115725, დამოწმების თარიღი: 16.10.2019 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივი; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი №03986, დამოწმების თარიღი: 31.10.2019 წელი, ონის მუნიციპალიტეტის მერია.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 10 დეკემბრის №429832 წერილის თანახმად, №... განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით წარმოდგენილ ტერიტორიაზე, სისტემური აღწერების შედეგად მიღებული დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების კომპიუტერული დამუშავების შედეგად მიღებული ინტეგრირებული გრაფიკულ მონაცემთა ბაზის მონაცემები საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ არის. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის

ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, უძრავი ნივთი, მდებარე: ონის რაიონი, ..., საკადასტრო კოდით №..., რეგისტრირებულია 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 სხვა) რეგისტრირებული არ არის. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დაუდგენელია. ამდენად, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას გასცეს ინფორმაცია №... განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთისა) და №... საკადასტრო კოდით სისტემურად, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის შესახებ. ამავე წერილში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში დაცულ მიღება-ჩაბარების აქტების მასალებში ონის რაიონის სოფელ ...ში გ. ლ-ეის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი № 158 არ იძებნება. ამასთან, წერილში განმარტებულია, რომ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით №..., გ. ლ-ეის ოჯახის თანასაკუთრების უფლება დარეგისტრირდა სისტემურად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე. შესაბამისად, აღნიშნული ბრძანებულების საფუძველზე, მომზადებული და დაცულია მხოლოდ სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 18 თებერვლის დასკვნა, რომლის თანახმად, ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ, 2000 წლის 20 ივნისს მომზადებულ ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე ასახული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება მომდევნო ორ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციას. ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ, 2000 წლის 20 ივნისს მომზადებულ ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება წარმოდგენილ ნახაზზე (დანართი №2) ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომებს. წარმოდგენილ ნახაზებზე (დანართები №2 და №3) არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთების ფართობები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული ფართობის შედარება, წარმოდგენილ ორ ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობებთან ტექნიკურად შეუძლებელია. ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ ორ ნა-

ხაზზე (დანართები №2 და №3) დატანილი შენობა-ნაგებობა 01/2, 20.06.2000 წლის ს/კ №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული არ არის.

ასევე, საქმის მასალებში წარმოდგენილია სს „ე...ს“ 2020 წლის 19 თებერვლის წერილი, რომლის თანახმად, სს „ე...“ ფუნქციონირებს 2007 წლის ივნისიდან. შესაბამისად, წინა პერიოდის ინფორმაცია კომპანიას არ მოეპოვება. რაც შეეხება 2007 წლის შემდეგ პერიოდს, როგორც ვ. ჩ-ე, ასევე რ. ჩ-ე, ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფელ ...ში აბონენტად ფიქსირებული არ არის, ხოლო გ. ლ-ე რეგისტრირებულია 2012 წლის 26 მარტიდან. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად, გ. ლ-ეის დაბადების ადგილია ქ. თბილისი, ხოლო რეგისტრაციის მისამართი (რეგისტრაციის თარიღი: 28.10.1999წ.) – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ..., ბინა ...

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებითად სადავო საკითხს წარმოადგენს ის გარემოება, თუ ვის ეკუთვნის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ონის რაიონი, სოფელი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების თანახმად, სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად დაადგინა, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე გ. ლ-ეის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები და შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება იყო უკანონო და სააგენტოს დაავალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება, მითითებულ უძრავ ნივთზე ვ. ჩ-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არსებითად დაეყრდნო იმ გარემოებას, რომ მიიწვევ განმარტებით, სადავო ქონებაზე დასტურდებოდა ვ. ჩ-ეის საკუთრების უფლება, გ. ლ-ე კი აღნიშნულ ქონებას ფლობდა არაუფლებამოსილ პირთან დადებული ფორმდაუცველი (ზეპირი) გარიგების, ნასყიდობის საფუძველზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა არა გ. ლ-ეს, არამედ ვ. ჩ-ეს, როგორც კომლის უფროსის და ერთადერთი წევრის – რ. ჩ-ეის პირველი რიგის მემკვიდრეს, შვილს. აღნიშნული დასკვნა კი საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საკმარისად დასაბუთებული არ არის, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს მიერ სათანადოდ გამოკვლეული და შეფასებული არ არის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, სასამართლოს მიერ უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ ემყარება შესაბამის მტკიცებულებებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიერ განვითარებული სამართლებრივი მსჯელობაც ვერ იქნება მიჩნეული სათანადოდ და-

საბუთებულად.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან, თუკი საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის ყველა წევრი, 2019 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით, გარდაცვლილია.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მშობლების (იო. და ო. ჩ-ეების) გარდაცვალების შემდეგ, კომლის წევრი გახდა და მათ უძრავ-მოძრავ ქონებას ფაქტობრივად დაეუფლა შვილი – რ. ჩ-ე. რ. ჩ-ეს ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფ. ...ში, როგორც კომლის უფროსს და ერთადერთ წევრს, მფლობელობაში გააჩნდა 1 508.60 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საარქივო ცნობებზე, რომლითაც დგინდება, რომ კომლი, რომლის შემადგენლობაშიც (კომლის უფროსი) ბოლო მონაცემებით (1971-1975 წლების ჩანაწერით) შედიოდნენ მხოლოდ რ. ჩ-ეის მშობლები (ი. და ო. ჩ-ეები) და რომელსაც საკუთრებაში ერიცხებოდა უძრავი ქონება, ი. და ო. ჩ-ეების გარდაცვალების შემდეგ, 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში რეგისტრირებული არ არის. ამასთან, ...ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს სოფელ ...ს 1986-1990 საკომლო წიგნებში კომლი, რომლის უფროსია რ. ი-ს ძე ჩ-ე/ჩ-ე, ჩანერილი არ არის, 1992-1996 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შესულა, 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანერილია რ. ი-ს ძე ჩ-ე, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში კი კომლი, რომლის უფროსია რ. ი-ს/ი-ს ძე ჩ-ე/ჩ-ე (დაბ. ... წელს), ჩანერილი არ არის. ამდენად, რ. ჩ-ე კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად დაფიქსირებულია მხოლოდ 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში, თუმცა კომლს ქონება არ ერიცხება.

საკასაციო სასამართლო აქვე ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ 2019 წლის 22 ოქტომბრის სანოტარო წესით დამოწმებულ სამკვიდრო მოწმობაზე, რომლის თანახმად, რ. ჩ-ეის გარდაცვალებით, 2014 წლის 20 დეკემბერს გაიხსნა სამკვიდრო, სამკვიდროს გახსნის ადგილია მაიაკოვსკი, ს. ამავე სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ვ. ჩ-ე არის რ. ჩ-ეის პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილი. მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებ-

ლის კუთვნილი მთელი ქონება სრულად, მათ შორის უძრავ-მოძრავი სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებით, პასივებით, ვალდებულებებით და უფლებებით, ასევე, მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ, მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში. ამავე სამკვიდრო მონუმბაში მითითებულია, რომ მემკვიდრემ სამკვიდრო მიიღო ფაქტიური ფლობით, რაც დასტურდება №... საინფორმაციო ბარათით, გაცემული სსგს ქუთაისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 15.10.2019 წელს და №AA2019020773-03 საარქივო ცნობით, გაცემული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ 16.10.2019 წელს. მემკვიდრე და მამკვიდრებელი რეგისტრირებული არიან ერთ კომლში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს ყურადღების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ სამკვიდრო მონუმბის გამცემმა ნოტარიუსმა სსგს ქუთაისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 15.10.2019 წლის №... საინფორმაციო ბარათისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის 16.10.2019 წლის №AA2019020773-03 საარქივო ცნობის (საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის) საფუძველზე დაადგინა, რომ მემკვიდრემ სამკვიდრო მიიღო ფაქტიური ფლობით და მემკვიდრე და მამკვიდრებელი – რ. და ვ. ჩ-ეები რეგისტრირებულნი იყვნენ ერთ კომლში. ამასთან, სამკვიდრო გაიხსნა სოფელ ...ში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შეუძლებელია ერთი და იგივე პიროვნება ერთდროულად ირიცხებოდეს ორ კომლში და მით უფრო, ორივე კომლში ფლობდეს საკუთრებას. შესაბამისად, თუკი რ. და ვ. ჩ-ეები რეგისტრირებულნი იყვნენ ერთ კომლში, სოფელ ...ში, გაურკვეველია როგორ იყო რეგისტრირებული რ. ჩ-ე კომლის უფროსად და ერთადერთ ნევრად სოფელ ...ში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და დაედგინა თუ რომელ წლებში და რომელ კომლში იყო რეგისტრირებული რ. ჩ-ე, ვინაიდან მემკვიდრეს ვერ წარმოეშობა უფლება იმ ქონებაზე, რომელიც მის მამკვიდრებელს სიცოცხლეში არ ეკუთვნოდა. ამასთან, უსაფუძვლოა სასამართლოს მიერ იმ ფაქტის უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიჩნევა, რომ ან გარდაცვლილი რ. ჩ-ე სიცოცხლეში აცხადებდა, რომ მას ადგილობრივი კომისიიდან მიღებული ჰქონდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი, მაგრამ იგი ვ. ჩ-ეის მიერ ოჯახში ვერ იქნა მოძიებული. საკასაციო პალატის განმარტებით, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ონის რაიონის, ...ის სასოფლო საბჭოს, სოფელ ...ს 1954-1956 წლების საკომლო წიგნში რ. ჩ-ე (ჩ-ე) მშობლებთან, ძმასთან, რძალთან და ძმისშვილებთან ერთად ირიცხებოდა კომლის ნევრად და კომლს საკუთრებაში ჰქონდა უძრავი ქონე-

ბა, მშობლების გარდაცვალების შემდეგ, რ. ჩ-ეს ამ ქონების მესაკუთრედ ავტომატურად არ აქცევს. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ რ. ჩ-ე მშობლების სიცოცხლეშივე, ჯერ კიდევ 1958-1960 წლებში უკვე აღარ ფიქსირდება ამ კომლის ნევრად, ოჯახის სხვა წევრები კი ამ პერიოდში კვლავ ფიქსირდებიან კომლის ნევრებად. მეტიც, კომლს, რომლის უფროსად და ერთადერთ ნევრად 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში დაფიქსირებულია რ. ჩ-ე, ქონება არ ერიცხება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ რაც შეეხება სადავო უძრავ ქონებაზე გ. ლ-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხს, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მის სახელზე უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციის (2000 წელს) განხორციელების საფუძველი გახდა მინის მიღება-ჩაბარების აქტი №158, რაც მოძიებული ვერ იქნა, ხოლო დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია განხორციელებულია 2019 წელს, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების საფუძველზე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მითითებას საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომელიც მომზადებული იქნა სადავო უძრავ ნივთზე გ. ლ-ეის პირველადი და დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას წარდგენილი/მომზადებული საკადასტრო რუკების შედარების საფუძველზე და მათზე ასახული მინის ნაკვეთების კონფიგურაცია და საზღვრების ზომები არ დაემთხვა ერთმანეთს. მითითებულ ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებით, გასათვალისწინებელია საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 10 დეკემბრის №429832 წერილი, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, უძრავი ნივთი, მდებარე: ონის რაიონი, ..., საკადასტრო კოდით №..., რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მინის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვა) რეგისტრირებული არ არის. შესაბამისად, აღნიშნული მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დაუდგენელია.

ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ თავად განმარტა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მნიშვნელობა და ამგვარი რეგისტრაციისას კონკრეტული მონაცემების (მინის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვა) დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის არარსებობის, შესაბამისად, მათი ცდომილების აღბათობის შესაძლებლობა. სწორედ ამიტომ, „სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის (სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი რედაქცია) პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს მინიჭებული ჰქონდა უფლებამოსილება საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დაედგინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. აღნიშნულ უფლებამოსილებას კი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ახორციელებდა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების საფუძველზე, მოწმეთა, მეზობელთა თანდასწრებით და მესაკუთრის მიერ უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფლობის გათვალისწინებით.

საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მართალია, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების № 158 აქტის საფუძველზე განხორციელებული იქნა 2000 წელს, თუმცა საქმეზე არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რაც ამავე პერიოდიდან მის მიერ აღნიშნული ქონების ფაქტობრივ მფლობელობას დაადასტურებდა. პირიქით, საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა (მოსარჩელე ვ. ჩ-ის ახსნა-განმარტება, მოწმე გ. მ-ის ჩვენება, რ. ჩ-ის კომლის არსებობის შესახებ საარქივო ცნობა, სს „ე...ს“ ცნობა, საარჩევნო ადმინისტრაციის ამომრჩეველთა სიიდან ამონაწერი, საინფორმაციო (სამისამართო) ბარათი გ. ლ-ის დაბადებისა და საცხოვრებელი ადგილის შესახებ და ა.შ.) ურთიერთშეჯერებით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის აგვისტოს თვემდე რ. და ვ. ჩ-ეები ახორციელებდნენ მამაპაპისეული საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მოვლა-პატრონობას. ამავე თვეში რ. ჩ-ის თხოვნით გ. მ-ის, როგორც სპეციალისტის, ადგილზე უნდა ჩაეტარებინა შესაბამისი უძრავი ქონების საკადასტრო-აზომვითი სამუშაოები, რასაც ხელი შეუშალა რუსეთ-საქართველოს 2008 წლის აგვისტოს ომის დაწყებამ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილია სს „ე...ს“ 2020 წლის 19 თებერვლის წერილი, რომლის თანახ-

მად, სს „ე...“ ფუნქციონირებს 2007 წლის ივნისიდან. შესაბამისად, წინა პერიოდის ინფორმაცია კომპანიას არ მოეპოვება. რაც შეეხება 2007 წლის შემდეგ პერიოდს, როგორც ვ. ჩ-ე, ასევე რ. ჩ-ე, ონის რაიონის ...ის საკრებულოს სოფელ ...ში აბონენტად ფიქსირებული არ არის, ხოლო გ. ლ-ე რეგისტრირებულია 2012 წლის 26 მარტიდან. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად, გ. ლ-ეის დაბადების ადგილია ქ. თბილისი, ხოლო რეგისტრაციის მისამართი (რეგისტრაციის თარიღი: 28.10.1999წ.) – ქ. თბილისი, ..., მე-... მ/რ, კორპუსი ..., ბინა

ამდენად, მითითებული დოკუმენტაციის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ლ-ე სადავო უძრავ ნივთს ფაქტობრივად ფლობდა სს „ე...ს“ აბონენტად რეგისტრაციის დღიდან, ანუ 2012 წლის 26 მარტიდან. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებასაც, რომ გ. ლ-ე დაბადებული და რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისში, რაც მის მიერ სადავო უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფლობის დამაბრკოლებელ გარემოებად იქნა მიჩნეული. მეორე მხრივ, სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა და მონმის ჩვენების საფუძველზე, უდავოდ დადგენილად მიიჩნია სადავო უძრავი ნივთის კონკრეტულ დრომდე, 2008 წლის აგვისტომდე რ. და ვ. ჩ-ეების მიერ ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, იმ პირობებში, როდესაც არც აღნიშნული პირების რეგისტრაციის მისამართს წარმოადგენდა ონის რაიონი, სოფელი ... და ისინი სს „ე...ს“ აბონენტებად არასოდეს ყოფილან რეგისტრირებულები. აქვე აღსანიშნავია, რომ კასატორის – ონის მუნიციპალიტეტის მერიის განმარტებით, გამრიცხველიანება ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2012 წლამდე არ არსებობდა, შესაბამისად, მანამდე გ. ლ-ე აბონენტად ვერ იქნებოდა აყვანილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, არ გამომდინარეობს საქმეში არასებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ეის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია არარსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №158 აქტის საფუძველზე, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო აქტების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძვლად არის მიჩნეული. აღსანიშნავია, რომ მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი ვ. ჩ-ეის მიერ გასაჩივრებული იყო მოცემული დავის ფარგლებში, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, აღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში აღარ გასაჩივრებულა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ის ფაქტი, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი №158 ვერ იქნა მოძიებული, ამ აქტის საფუძ-

ველზე განხორციელებული – გ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველს არ წარმოადგენს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მეორე მხრივ, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება მარეგისტრირებული ორგანოსთვის სადავო უძრავ ნივთზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა არსებობდა თუ არა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოშობს შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მოცემულ შემთხვევაში კი, საქმის მასალებში მოსარჩელის ან მისი მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული ონის რაიონის სოფელ ...ში მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ მოიპოვება, ამავდროულად სოფლის საკომლო წიგნის ჩანაწერებით ვარლამ ან რ. ჩ-ეს ონის რაიონის სოფელ ...ში უძრავი ქონება არ ერიცხება, მეტიც, საქმეში წარმოდგენილი სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, რ. და ვ. ჩ-ეები რეგისტრირებულნი არიან ერთ კომლში, ბაღდათის რაიონის სოფელ ...ში, რის გამოც რ. ჩ-ის სამკვიდრო გაიხსნა ამავდროულად სოფელში და მემკვიდრე – ვ. ჩ-ემ იგი ფაქტობრივად ფლობით მიიღო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა შეაფასოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და გამოიკვლიოს სადავო უძრავ ნივთზე ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის საკითხი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება

საქმეზე *Seryavin and Others v. Ukraine* §§55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. *Kraska v. Switzerland*, § 30; *Van de Hurk v. the Netherlands*, §59; *Perez v. France*, §80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ, ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. *Milatova and others v. The Czech republic* §59; *Niderost-huber v. Switzerland*, § 24; *K.S. v. finland* § 21).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სააპელაციო პალატა არა მარტო უფლებამოსილია შეამოწმოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობა, არამედ თავად გამოიკვლიოს და შეაფასოს მტკიცებულებები, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (სუსგ საქმეზე №ბს-985(კ-20), 2021 წლის 24.11.2021 წ.).

საკასაციო პალატა აქვე საკასაციო საჩივარზე კასატორის – გ. ლეის მიერ დართულ ფოტოსურათებთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ამდენად, საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოების დროს დაუშვებელია ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა, სასამართლო მოკლებულია ახალი მტკიცებულებების მოპოვების შესაძლებლობას, იგი არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს. ამასთან, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო სასამართლოში ახალი ფაქ-

ტობრივი გარემოებების დადგენისა და მტკიცებულებების მიღების შე-
საძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება (გასაჩივრებულ ნა-
წილში) არ არის დასაბუთებული, საჭიროა მტკიცებულებათა დამატე-
ბითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი
გარემოების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული
დასკვნების საფუძველზე დავის გადაწყვეტა, საქართველოს სამოქა-
ლაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირ-
ველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივ-
რის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით
სრულყოფილი შემოწმება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელა-
ციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში მოკლე-
ბულია სათანადო ფაქტობრივ და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახე-
ზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის
„ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბ-
სოლუტური საფუძველი – გადაწყვეტილება, მითითებულ ნაწილში, იმ-
დენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შე-
მოწმება შეუძლებელია, რაც თავის მხრივ, ამავე კოდექსის 412-ე მუხ-
ლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გა-
უქმებისა და ამ ნაწილში საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხე-
ლახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინის-
ტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სა-
ქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. გ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. ონის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყო-
ფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-
ულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილების სა-
რეზოლუციო ნაწილის 3.1, 3.2, 3.3 და 3.4 ქვეპუნქტები, რომელთა თა-
ნახმად, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი გ. ლ-ის სახელზე 2000
წლის 20 ივნისს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ონის რა-
იონის ზონის რეგისტრატორის ნ.ს-ის მიერ გაცემული №...0 მიწის (უძ-
რავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნო-

ბილი ონის რაიონის სოფელ ...ში არსებული, დაუზუსტებელი ფართობის 1 560 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1 508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ეის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა № ...); ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელ პ. ჯ-ეის მიერ შედგენილი 2019 წლის 31 ოქტომბრის №03986 ოქმი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ და ონის მუნიციპალიტეტის მერის – ე. ს-ეის 2019 წლის 26 ნოემბრის №257 ბრძანება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საალრიცხვო ბარათი, ს/კ №...) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და შპს „მ...“-ის მიერ 2019 წლის 18 სექტემბერს შესრულებულ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის 1 560 კვ. მეტრიდან 1508.60 კვ.მ მეტრის იდენტურობის ნაწილში; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ნოემბრის № ... გადაწყვეტილება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. კერძოდ, იგი ბათილად იქნა ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში არსებული დაზუსტებული ფართობის 1 560.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან 1508.60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გ. ლ-ეის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ნაწილში (ს/კ №..., ნაკვეთის წინა №...); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად გადაწყვეტილების მიღება ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1 508. 60 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე ვ. ჩ-ეის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნულ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. სასამართლოს ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში
ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი; სასარჩელო
მოთხოვნის ტრანსფორმირების აუცილებლობის საკითხი**

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-171(კ-22)

23 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**
**შემადგენლობა: ბ. სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
გ. აბუსერიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. გ-ემ 2017 წლის 27 ივნისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალა-
ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოპასუხე-
თა წრისა და სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა
სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენ-
ტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპ-
რილის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილ-
ვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილე-
ბის, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის
19 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსა-
ხურის 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.
მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრე-
ბულოს მიერ გ. გ-ას სახელზე გაცემული 1999 წლის 1 მაისის №24² მი-
ღება-ჩაბარების აქტის და ც. ნ-ის სახელზე გაცემული 1999 წლის 1 მა-
ისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის კომ-
ლის წევრია, ისევე როგორც მისი ან გარდაცვლილი მშობლები იყვნენ.
იგი დაიბადა და გაიზარდა გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში, მე-7 ქუჩა,
№8 სახლში, რომელიც მემკვიდრეობით ერგო საკუთრებად. მოსარჩე-

ლე აღნიშნავს, რომ საქართველოში მიმდინარე მიწის რეფორმის დროს 1993 წლის 25 ოქტომბრის სოფელ ...ის საკრებულოს №47 გადაწყვეტილებით გამოეყო 3500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაზედაც გაფორმდა 1994 წლის 25 ოქტომბრით დათარიღებული მიღება-ჩაბარების აქტი №25, შედგა შესაბამისი ნახაზი და ცნობა №114 (10.04.2006წ.), რომლის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 12 ოქტომბერს და გაიცა ამონაწერი საკადასტრო კოდით

მოსარჩელის მითითებით, მიწის დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის საჯარო რეესტრში წარდგენისას გახდა მისთვის ცნობილი, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი იყო გასხვისებული. მოსარჩელის მოსაზრებით, არსებობდა საფუძვლიანი ეჭვი მიწის სადავო მიღება-ჩაბარების აქტების სიყალბეზე. გასაჩივრებულ აქტებზე დატანილი მიწის ნაკვეთები, თავის საზღვრებიდან გამომდინარე, შემხებლობაში არ არის მ. გ-ის ნაკვეთის საზღვრებთან, კერძოდ, მოსარჩელეს ესაზღვრება №28 და №26 მიწის ნაკვეთები, გზა და ქარსაცავი ზოლი, ხოლო გ. გ-ას კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება №26¹, №27, №32 ნაკვეთები და გზა. მისი განმარტებით, ნაკვეთი გაიცა 1994 წელს და იმავე საზღვრებში დაუშვებელი იყო სხვა მიწის ნაკვეთის გაცემა. მოსარჩელე დღემდე ფლობს თავის ნაკვეთს და აღნიშნავს, რომ სადავო ტერიტორიაზე არავინ უნახავს, მიუხედავად იმისა, რომ ხშირად უწევს ისრაელის რესპუბლიკაში ყოფნა, საქართველოში აქვს სახლი და განმარტავს, რომ არავის აქვს უფლება ხელყოს მისი საკუთრება.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოში მიწის რეფორმის დროს, კერძოდ, მაშინ, როცა საბჭოთა მეურნეობების, კოლმეურნეობების, მეზღალოვნების გაუქმების შემდეგ მოქალაქეებზე მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის მოწესრიგების მიზნით შეიქმნა შესაბამისი საჯარო სამსახურები, მიწის მართვის დეპარტამენტები, სამინისტროები, საკადასტრო განყოფილებები და ა.შ., რომელთაც დაეკისრათ პირთა წრის განსაზღვრა, ვისაც მიწა უნდა მიეღო, ისინი დაიყვნენ სამი ტიპის კატეგორიად: პირველი კატეგორია – მოქალაქეები, რომლებიც უშუალოდ იყვნენ ჩართულები სოფლის მეურნეობაში – 1 კომლზე 1.25 ჰა, მეორე კატეგორია – კომლი, ვინც არ იყო ჩართული სოფლის მეურნეობაში, მაგრამ იყო კომლის წევრი – 0,75 ჰა, მესამე კატეგორიას მიეკუთვნა მოქალაქეები, ვინც ცხოვრობდა ქალაქში – 0,25 ჰა ოდენობით. მიწები, რომლებიც კერძო კომლთა მფლობელობაში იყო, ჩაითვალა საერთო ფართის შემადგენელ ნაწილად. მოსარჩელის მითითებით, ამ კანონში შევიდა არაერთი ცვლილება და გაიზარდა ფართობები და ცხადია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები ფაქტობრივად წარმოადგენდა პირველად დოკუმენტებს, რომლითაც იწყებოდა მიწის რეფორმისა და განაწილების სანყისი ეტაპი. შემდგომი ეტაპი იყო მიღება-ჩაბარების

აქტებით გადაცემულ მიწის კონკრეტულ ნაკვეთებზე საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემა. მ. გ-ის მითითებით, საქმეში არ მოიპოვება ზემოთ მითითებულ პირთა სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობები, რომელშიც მიწის ნაკვეთის ფართობი, მდებარეობა ან თუნდაც კონფიგურაცია დაემთხვეოდა მათ მიერ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთების შესაბამის მონაცემებს. ასევე, დადასტურებულია, რომ არც გ. გ-ა და არც ც. ნ-ე სოფელ ...ის კომლის წევრები არ არიან. ამასთან, მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთი გადაეცა 1994 წელს, ხოლო გ. გ-ას და ც. ნ-ეს – 1999 წელს. მოსარჩელის განმარტებით, მისი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეცვლილა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის სადავო ნაკვეთების რეგისტრაციის დროს უნდა ემსჯელა ამ საკითხებზე და დაედგინა სადავო ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, რაც არ განუხორციელებია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივნისის განჩინებით, მ. გ-ის სარჩელი, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ც. ნ-ე და გ. გ-ა, ხოლო 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით – ე. გ-ა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, საქმეში მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერია.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს 1993 წლის 25 ოქტომბრის №47 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მ. გ-ეს 1994 წლის 2 მაისის №25 მიღება-ჩაბარების აქტით გამოეყო მიწის ნაკვეთი 0,60 ჰექტარი ორ ნაკვეთად, 0,25 და 0,35 ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება №28 მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – №26 მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – გზა და დასავლეთით – ქარსაფარი. საკრებულოს ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე, ც. ნ-ეს 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტით გამოეყო 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება №26 მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – №25 მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – გზა და დასავლეთით – №32 მიწის ნაკვეთი, ხოლო გ. გ-ას 1999 წლის 1

მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტით გამოეყო 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება №27 მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით №26 მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – გზა და დასავლეთით – №32 მიწის ნაკვეთი. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 26 სექტემბერს გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ც. ნ-ის სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტი. 2007 წლის 26 სექტემბერს გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი) საკუთრების უფლება ასევე დარეგისტრირდა გ. გ-ას სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 1999 წლის 1 მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტი. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 12 ოქტომბერს, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 3500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მ. გ-ის სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 1994 წლის 2 მაისის №25 მიღება-ჩაბარების აქტი და 2006 წლის 10 აპრილის №114 ცნობა. 2012 წლის 18 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-ამ, გარდაბნის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ...) მიყიდა ც. ნ-ეს. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ც. ნ-ის საკუთრების უფლება.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ. გ-ის წარმომადგენელმა – მ. ლ-მა და მოითხოვა გარდაბნის რაიონში, სოფელ ...ში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში ... (მესაკუთრე ი. მ-ე), ... (მესაკუთრე ც. ნ-ე) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივ-

თის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებო- და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. დაინტერესებულ პირს აღნიშნულის თაობაზე ასევე ეცნობა 2017 წლის 6 იანვრის №... გადაწყვეტილებით. ამასთან განემარტა, რომ მუნიციპალიტეტის წარ- მომადგენელმა არ დაადასტურა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა.

მ. გ-ის წარმომადგენელმა 2017 წლის 6 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №... ადმინისტრაციული საჩივარი და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გა- დაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული საა- გენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 7 თებერვლის №... გა- დაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყო- ფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინა- რეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება და ქონების რეგისტრაციის დე- პარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №... სარე- გისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება, გადაწყვეტილებაში მითი- თებული გარემოებების შესაბამისად. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფ- ლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“ მხარეთა შო- რის დავის გამოვლენის შემთხვევაში ითვალისწინებს ამ დავის გადა- სანყვეტად სააგენტოს მიერ სავალდებულო წესით სანოტარო მედია- ციისთვის მიმართვას, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენ- ტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს კორექტირებული საკადას- ტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენასთან ერთად (ვინაიდან არ არსებობ- და მხარეთა წინასწარი წერილობითი თანხმობა), სარეგისტრაციო მიმ- დინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირისათ- ვის ასევე უნდა შეეთავაზებინა 3 სამუშაო დღის ვადაში მედიატორე- ბის/მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან მედიატორი/მედიატორი ნოტა- რიუსის შერჩევა, ხოლო თუ აღნიშნულ ვადაში არ მოხდება მხარეთა მიერ მედიატორის/მედიატორ ნოტარიუსის შერჩევა მედიატორს/მე- დიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვ- ნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალი- ზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 თებერვლის №... სა- რეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით ბა- თილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონე- ბის რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაცი-

ის სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, ... და ... საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ იგი ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთების (ს/კ ..., მესაკუთრე ი. მ-ე და ს/კ ..., მესაკუთრე ც. ნ-ე) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომლებთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ ის არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ... და ... საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. 2017 წლის 19 მაისს, მ. გ-ის წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №... ადმინისტრაციული საჩივარი 2007 წლის 26 სექტემბრის №..., 2007 წლის 26 სექტემბრის №... და 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებებისა და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 18 აპრილის №... გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილებით მ. გ-ს უარი ეთქვა 2017 წლის 19 მაისის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, 2007 წლის 26 სექტემბრის №... და 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში იმ საფუძველზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებზე (№... (26.09.2007), №... (26.09.2007) და №... (25.07.2012) „საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე საქართველოს კანონმდებ-

ლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამასთან, განიმარტა, რომ დასახელებული კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 19 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და სააგენტოში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება.

ასევე დადგენილია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 8 ნოემბრის №... და 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებებით, გარდაბნის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ს/კ ... და ს/კ ... უძრავ ნივთებზე, 2017 წლის 6 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე დარეგისტრირდა ე. გ-ას საკუთრების უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადასცა, ხოლო პირმა ჩაიბარა მიწის ნაკვეთი, რითაც ორივე მხარის ნება გამოვლინდა. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებული სამართალური თეორია მოწესრიგებულია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით, კერძოდ, გ. გ-ას სახელზე 1999 წლის 1 მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტით და ც. ნ-ის სახელზე 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლებიც წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ, მოსარჩელის მსჯელობაზე მიღება-ჩაბარების აქტების სიყალბესთან დაკავშირებით განმარტა, რომ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოში არ წარდგენილა, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითად საფუძ-

ველს. სადავო საკითხზე მსჯელობის ფარგლებში, ასევე ყურადღება გამახვილდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შე-სახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძა-ნებულებაზე, კერძოდ, იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. სასამართლომ ასევე არ გა-იზიარა მოსარჩელის პოზიცია გ. გ-ას და ც. ნ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტების უკანონობასთან დაკავშირებით იმ საფუძ-ველზე მითითებით, რომ ისინი არც კომლის წევრები და არც ...ის თანამ-შრომლები ყოფილან. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს რესპუბ-ლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგე-ნილებით დამტკიცებული დებულების პირველი მუხლით განერილ რე-გულაციაზე და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრე-ბული მიღება-ჩაბარების აქტები შედგენილია დასახელებული დადგე-ნილების მოთხოვნათა დაცვით და იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება რაც მათ უკანონობას დაადასტურებდა, საქმის მასა-ლებში არ მოიპოვებოდა. შესაბამისად, მოსარჩელის წარმომადგენელ-თა მითითება გ. გ-ას და ც. ნ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბა-რების აქტების კანონიერი საფუძვლის არარსებობის შესახებ, სასამარ-თლოს მოსაზრებით, წინააღმდეგობაშია „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში/დაბებში/ მცხოვრებთათვის მი-წის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლი-კის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენი-ლების მიზანთან რესპუბლიკის ქალაქების მოსახლეობისაგან განტვირ-თვისა და მოსახლეობის სურსათით დაკმაყოფილების გაუმჯობესების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გამახვილა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-აგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... გადაწყვეტი-ლებაზე, რომლითაც დაინტერესებულ პირს – მოსარჩელეს ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ... და ... საკადას-ტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მო-ნაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. ერთ-ერთი მათ-განის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირებამ გამოორიცხა შემ-დგომში მეორე პირის მიერ წარდგენილი მონაცემების დარეგისტრირე-

ბა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის გათვალისწინებით განმარტა, რომ 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, აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერების კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

სასამართლომ, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 26 სექტემბერს, 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ც. ნ-ის სახელზე. ხოლო 2007 წლის 26 სექტემბერს, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი) 1999 წლის 1 მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება გ. გ-ას სახელზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ 2012 წლის 18 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. გ-ამ 1488 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდებარე გარდაბანი, სოფელი ...ი ს/კ ... 3300 ლარად გადასცა ც. ნ-ეს, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ც. ნ-ის საკუთრების უფლება. მოგვიანებით, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 8 ნოემბრის №... და 2017 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებებით, გარდაბნის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ს/კ ... და ს/კ ... უძრავ ნივთებზე, 2017 წლის 6 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე დარეგისტრირდა ე. გ-ას საკუთრების უფლება. სასამართლომ საზგასმით აღნიშნა, რომ მოსარჩელის უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია 2007 წლის 12 ოქტომბერს, ე.ი. მესამე პირთა საკუთრების რეგისტრაციის შემდგომ. ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კანონიერად იქნა მიჩნეული რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 25 ივლისის №... გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ამასთან, დასახელებული გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით ძალადაკარგულია გარიგების საფუძველზე, ხოლო ე. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი ძალაშია, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, საქარ-

თველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე და განმარტა, რომ ვინაიდან, მოსარჩელის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, მათ შორის, 2017 წლის 6 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებები და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის №... და 2017 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებები სადავოდ არ გაუხდია, სასამართლო ვერ იმსჯელებდა მათი კანონიერების შესახებ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 19 ივნისის №... გადაწყვეტილებაზე და განმარტა, რომ მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და სააგენტოში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიღებულ იქნა სადავო გადაწყვეტილება და არ არსებობდა მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლოს მსჯელობით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება მიჩნეულ იქნა კანონიერად, არ არსებობდა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 19 ივნისის №... გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილებით მ. გ-ეს უარი ეთქვა 2017 წლის 19 მაისის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 26 სექტემბრის №..., 2007 წლის 26 სექტემბრის №... და 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე სა-

ქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვისას, მესამე პირის – გ. გ-ას გარდაცვალების გამო, სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 22 სექტემბრის განჩინებით, გ. გ-ას უფლებამონაცვლედ დადგინდა ც. ნ-ე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით, მ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სადავო საკითხზე მსჯელობის ფარგლებში, სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა მ. გ-ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი სარჩელით დაფიქსირებულ სასარჩელო მოთხოვნებზე და გასაჩივრებული აქტების, მათი საფუძვლების შესწავლის, ასევე მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არაჯეროვნად იქნა შესრულებული ადმინისტრაციული სასამართლოს სახელმძღვანელო პრინციპი ინკვიზიციურობის თაობაზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიერ ფორმულირებულ სასარჩელო მოთხოვნათა (გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს მიერ გ. გ-ას სახელზე 1999 წლის 1 მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს მიერ ც. ნ-ის სახელზე 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა) საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტების გამოცემის საფუძველი – გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს 1993 წლის 25 ოქტომბრის №47 გადაწყვეტილების კანონიერება სადავოდ არ არის გამხდარი მოსარჩელე მხარის მიერ. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ზემოაღნიშნულ საკითხზე განვითარებული მსჯელობა მასზედ, რომ მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძვლის – გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს

1993 წლის 25 ოქტომბრის №47 გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობა წარმოადგენს სადავო მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის საფუძველს და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მსგავსი ფორმულირებით არ არის სამართლებრივი შედეგის მომტანი და ხანდაზმულობის გათვალისწინებით, სასამართლო უფლებამოსილია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში.

სააპელაციო სასამართლომ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე მითითებით აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ, რომელიც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, ასევე საქმის არსებითად განმხილველი სასამართლოა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმე უნდა დაუბრუნოს მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც მას თავად რეალურად გაუჭირდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მართლაც მიზანშეწონილია საქმის უკან დაბრუნება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ, ვინაიდან რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 25 ივლისის №... გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით ძალადაკარგულია გარიგების საფუძველზე, ხოლო ე. გ.-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი ძალშია, არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ცნებაში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავ ე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი, კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებზე მითითებით, პალატამ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ მის საფუძველად არსებული დოკუმენტების შესწავლის გზით, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე მას სადავოდ არ ხდის, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, ვინაიდან სასამართლო არ არის უფლება-

მოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. იმ პირობებში კი, როდესაც რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ არის გამხდარი, იგი მიიჩნევა კანონშესაბამის აქტად, მის საფუძველზე გამოცემული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ასევე ითვლება კანონშესაბამის სამართლებრივ აქტად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი უფლების რეგისტრაციის დროს ადგილი აქვს პროცედურულ დარღვევებს.

სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე ყურადღების გამახვილებით აღნიშნავს, რომ სწრაფი და ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელების მიზნით, თუკი სასარჩელო მოთხოვნა ფორმულირებული სახით არ ასახავს მოსარჩელის ნებას, მის იურიდიულ ინტერესს, სასამართლო უნდა დაეხმაროს მას მოთხოვნის ფორმულირებაში, თუმცა აღნიშნული, სასამართლოს მითითების შემდგომ, უნდა განახორციელოს თავად მოსარჩელე მხარემ. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ისე ითხოვს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომ ის სამართლებრივი დოკუმენტი – მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელიც საფუძვლად დაედო უფლების რეგისტრაციას, სადავოდ არ აქვს გამხდარი. ხსენებული რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება დასაშვებია მხოლოდ მის საფუძვლად მითითებული დოკუმენტის კანონიერების შეფასებით. აღნიშნული კი ვერ განხორციელდება მასზე სარჩელის წარუდგენლობის პირობებში. მაშინ, როდესაც არ არის დადასტურებული დოკუმენტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი, მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია ყოველთვის ჩაითვლება არსებითად კანონშესაბამის აქტად, თუკი ადგილი არ აქვს აქტის გამოცემისათვის კანონით დადგენილ პროცედურულ დარღვევებს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილების და 2017 წლის 19 ივნისის №... (საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილების ბედი დამოკიდებულია წინამორბედ სასარჩელო მოთხოვნებზე დამდგარ შედეგზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სწრაფი, ჯეროვანი და შედეგზე ორიენტირებული მართლმსაჯულების განხორციელების მიზნით არსებითად მნიშვნელოვანია, თუ რა ფორმის სარჩელს წარადგენს მოსარჩელე. სარჩელის ფორმა კი, თავის მხრივ, დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა მიზნის მიღწევა სურს მას. სწორედ მოსარჩელის მიზანი განსაზღვრავს თუ რა სახის სარჩელი და მოთხოვნები იქნება წარდგენილი სა-

სამართლოში. მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან 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. მაშინ, როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას, პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი იმის გამო, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ვერ იქნა ჩამოყალიბებული, შესაბამისად, მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის ტრანსფორმირებას. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს, მოახდინოს მოთხოვნის ტრანსფორმირება. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად უნდა მოიპოვოს გ. გ-ას, ც. ნ-ისა და მ. გ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ერთმანეთს უნდა შეადაროს ისინი, რა დროსაც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფლების დამდგენ წინმსწრებ დოკუმენტს.

სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ ყოველთვის არაა შესაძლებელი საკითხის გადაწყვეტა; მითითებული ნორმის ჩანაწერი – სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი – არ გულისხმობს იმას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს ვალდებულება საქმის სრულყოფილად გამოკვლევისა და გადაწყვეტილების სათანადოდ დასაბუთების თაობაზე, შესაძლოა სრულად ჩანაცვლდეს სააპელაციო სასამართლოს, როგორც ფაქტების დადგენაზე პროცესუალურად ასევე უფლებამოსილი სასამართლოს მიერ; სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ამგვარი გაგება ეწინააღმდეგება ნორმის მიზანს, გადაწყვეტილების დასაბუთებულობის ვალდებულებასა და ინსტანციურობის პრინციპს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. გ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2022 წლის 18 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. გ.-ას საკასაციო საჩივარი.

კასატორის განმარტებით, იგი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენია, მისთვის უცნობი იყო ქონების ირგვლივ რაიმე სახის დავა თუ არსებობდა. კასატორი მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო ჩანაწერი მის ნაწილში სწორია და დავას არ ექვემდებარება. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში დახმარების განევასთან დაკავშირებით, კერძოდ, კასატორისათვის გაუგებარია აღნიშნული, ვინაიდან რეგისტრაციის საფუძველს – მხარეთა შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმებას მოსარჩელე ვერ მოითხოვდა ადმინისტრაციული წესით. სასამართლოს მხოლოდ უნდა გამოერკვია რამდენად სწორად არის შესრულებული სადავო რეგისტრაციები. კასატორის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად შეისწავლა საქმის მასალები, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ და უსაფუძვლოდ დააბრუნა ხელახლა განსახილველად საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება მ. გ.-ის სარჩელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით ე. გ.-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. გ.-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 აპრილის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდი-

ული დეპარტამენტის 2017 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილების, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის 2017 წლის 19 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ასევე, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს მიერ გ. გ-ას სახელზე გაცემული 1999 წლის 1 მაისის №24² მიღება-ჩაბარების აქტის და ც. ნ-ის სახელზე გაცემული 1999 წლის 1 მაისის №24¹ მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებას. საჯარო რეესტრის სადავო აქტების თანახმად, არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა გარდაბნის რაიონში, სოფელ ...ში მის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და სააგენტოში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით კი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო, პირველ რიგში, მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მთავარ შესაფასებელ საკითხს წარმოადგენს, რამდენად არსებობდა ხსენებულ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ხელახლა განსახილველად საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო სასამართლოს მითითებებს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელიც საფუძველად დაედო უფლების რეგისტრაციას, სადავოდ არ არის გამხდარი. ხსენებული რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება დასაშვებია მხოლოდ მის საფუძველად მითითებული დოკუმენტის კანონიერების შეფასებით. აღნიშნული კი ვერ განხორციელდება მასზე სარჩელის წარუდგენლობის პირობებში. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველს სადავოდ არ ხდის, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს რეგისტრაციის სა-

ფუძვლად მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, ვინაიდან სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს, მოახდინოს მოთხოვნის ტრანსფორმირება. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად უნდა მოიპოვოს გ. გ-ას, ც. ნ-ისა და მ. გ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტები და ერთმანეთს უნდა შეადაროს ისინი, რა დროსაც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფლების დამდგენ წინმსწრებ დოკუმენტს.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში, მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ნორმებით განისაზღვრა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების თავისებურებები და განსხვავებები სამოქალაქო სამართალწარმოებისგან. აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციული სასამართლო აღჭურვილია ფართო იურისდიქციით, რაც უფლებამოსილს ხდის მას, გადაწყვიტოს ნებისმიერი კონფლიქტი საჯარო დაწესებულებებთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, განსხვავებით სამოქალაქო სამართალწარმოებისგან, მოსამართლე აღჭურვილია უფლებამოსილებით, თავისი ინიციატივით მოიპოვოს მტკიცებულებები, ჩართოს საქმეში მესამე პირები, რასაც უდიდესი მნიშვნელობა აქვს დავის გადაწყვეტისას, რამეთუ პირი უპირისპირდება ადმინისტრაციულ ორგანოს და გარკვეულწილად არათანაბარ მდგომარეობაში იმყოფება. ადმინისტრაციული სასამართლოს იურისდიქცია ხელს უწყობს სასამართლოში მხარეთა შესაძლებლობების პროცესუალურ გათანაბრებას. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ისინი თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები (სსსკ-ის მე-4 მუხ.). ხოლო სასამართლოს აქტიური როლი არ ეწინააღმდეგება მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპს, ვინაიდან სასამართლოს ზემოაღნიშნული უფლებამოსილება განპირობებულია საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის, კანონიერების პრინციპების დაცვის უზრუნველყოფის აუცილებლობით, მხარეთა საპროცესო უფლებების ჯეროვანი განხორციელების წინაპირობების შექმნით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობა ითვალისწინებს მოსარჩელის მხრიდან ეფექტური შედეგის მიღწევისათვის მოთხოვნის ტრანსფორმირების ინსტიტუტს, რაც ნიშნავს იმას, რომ სასამართლო, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მხარეს

ეხმარება მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში, რათა ეფექტურად დაიცვას უფლება. სასამართლო, დაჩქარებული საქმისწარმოების მიზნით იყენებს მის ხელთ არსებულ ყველა შესაძლებლობას, რაც გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობით, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში.

სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო მიუხედავად მისი აქტიური როლისა უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, უფრო კონკრეტულად, აღნიშნული ნორმის რეალიზებისას, სასამართლომ უნდა დაიცვას ორი პირობა: 1. სარჩელის ტრანსფორმირება უნდა ემსახურებოდეს პროცესის დაჩქარებას და 2. სარჩელის ტრანსფორმირებისას მოსამართლე არ უნდა გასცდეს სარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს. ამრიგად, მიუხედავად ადმინისტრაციულ პროცესში გათვალისწინებული სარჩელის ტრანსფორმირების შესახებ ჩანაწერისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოქმედებით, რომლის მიხედვით, სასამართლოს უფლება არ აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. პროცესის დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლომ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების აღსადგენად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი.

ნიშანდობლივია, რომ კანონმდებლის მიზანი – სარჩელის ტრანსფორმირება უნდა ემსახურებოდეს პროცესის დაჩქარებას, გამომდინარეობს საპროცესო ეკონომიის პრინციპიდან, და უზრუნველყოფს სასამართლო წესით უფლების დაცვას გონივრულ ვადაში. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირების შეცვლისას სავალდებულოა, ეს განახორციელოს მოსარჩელემ სასამართლოს დახმარებით; სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, მოსარჩელის ნების გარეშე თვითონ შეასრულოს სასარჩელო მოთხოვნის ახალი ფორმულირება და იმსჯელოს მასზე. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი მოსარჩელის მხრიდან ასეთი თანხმობა ვერ იქნება მიღებული, სასამართლო ვალდებულია იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნაზე პირვანდელი სახით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის მიხედვით, სასკ-ის 28¹ მუხლის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობათა სფეროში წარმოშობილი დავების სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, პროცესის ეკონომიის და დაჩქარების მოსაზრებებიდან გამომდინარე, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, რაც ადმინისტრაციულ პროცესში შეფიქრებითობისა და ინკვიზიციურობის პრინციპების შეფერების ერთ-ერთი გამოვლინებაა (სუსგ საქმე №ბს-294-294 (კ-18), 09.12.2019წ.).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლი კი ადგენს გადაწყვეტილების გაუქმების შემდეგ აბსოლუტურ საფუძვლებს: გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ: ა) საქმე განიხილა სასამართლოს არაკანონიერმა შემადგენლობამ; ბ) სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით ან მისი კანონიერი წარმომადგენლის გარეშე, თუ ასეთი წარმომადგენლობა კანონით იყო გათვალისწინებული, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ასეთი კანონიერი წარმომადგენელი ცნობს სასამართლო პროცესის წარმართვის მართლზომიერებას; გ) გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმეზე, რომელიც სასამართლოს უწყებრივად არ ექვემდებარება; დ) გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ზეპირი განხილვის საფუძველზე, რომლის დროსაც დარღვეულია პროცესის საჯაროობის წესები; ე) გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; ე¹) გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია; ვ) გადაწყვეტილებას ხელს არ აწერენ ის მოსამართლეები, რომლებიც გადაწყვეტილებაში არიან აღნიშნულნი; ზ) გადაწყვეტილება გამოტანილია იმ მოსამართლეების მიერ, რომლებიც ამ საქმის განხილვაში ადრე მონაწილეობდნენ; თ) საქმეში არ არის სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი. ამასთან, 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თა-

ნახმად სააპელაციო სასამართლოში, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება. მართალია, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს, თუმცა მას ასევე შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი, ანუ არსებითად განიხილოს საქმე და მიიღოს მასზე გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილება, თვითონ, პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქმის დაბრუნების გარეშე, გადაწყვიტოს საქმე, ემყარება საპროცესო ეკონომიის პრინციპს. სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი დაუბრუნოს საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, როდესაც მას თვითონ არ შეუძლია სრულყოფილად გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები ან როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ სააპელაციო სასამართლო ვერ შეამოწმებს მას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ ობიექტურად უნდა არსებობდეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის უკან გადაგზავნის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი (სუსგ საქმე №ბს-1224(კ-19), 25.11.2021წ.).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აპელაცია მიზნად ისახავს პირველი ინსტანციის სასამართლოს კანონიერ ძალაში შეუსვლედი გადაწყვეტილების კანონიერებისა და დასაბუთებულობის შემოწმების გზით მხარეთა უფლებების დაცვას. საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, რომელიც საკასაციო საჩივარს ამოწმებს მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო იკვლევს საქმის როგორც ფაქტობრივ, ისე სამართლებრივ საკითხებს. ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლო არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, იმთავითვე არ ქმნის საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს. სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო საქმის გადასინჯვის დროს განიხილავს როგორც ფაქტის, ისე სამართლის საკითხებს, თუმცა არ ახდენს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სრულ ჩანაცვლებას. იმ შემთხვევაში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან არ იკვეთება რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოებების კვლევა, ხოლო დავის გადაწყვეტის მიმართ არსებული მიდგომა წმინდად ფორმალურია, გამონაკლის შემთხვევებში სააპელაციო პალატას არ ეზღუდება დავის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების

შესაძლებლობა, უკეთუ აღნიშნული დავის ობიექტურად სწორად გადანწყვეტის, დავის მონაწილე ყველა პირის ინტერესების უკეთ გათვალისწინების, ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების უკეთ გამოკვლევის საჭიროებით არის განპირობებული. ამასთანავე, დავის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება სათანადოდ უნდა იყოს დასაბუთებული, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებათა არასათანადოდ გამოკვლევა ან მიღებული გადაწყვეტილების უსწორობა, იმთავითვე არ ქმნის დავის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველს. სააპელაციო პალატა იმ შემთხვევაშია საქმის საქალაქო (რაიონული) სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებაზე უფლებამოსილი, უკეთუ პირველი ინსტანციის სასამართლოში დავის განხილვის მკვეთრად ფორმალური ხასიათის გამო, მხარეს ფაქტობრივად ერთმევა პირველი ინსტანციის სასამართლო წარმოება (სუსგ საქმე №ბს-925(კ-19), 15.11.2021წ.).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განხილვის აუცილებლობა დასაბუთებულია სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების აუცილებლობისა და საქმის განხილვისათვის საჭირო მტკიცებულებების მოპოვების საჭიროებით.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებებს შეჯიბრებითობის პრინციპის მნიშვნელობასა და მისი დაცვის აუცილებლობასთან დაკავშირებით, თუმცა მიიჩნევს, რომ სასამართლოს დასკვნები ამ პრინციპის დარღვევის თაობაზე არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სწორი შეფასებიდან, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ საქმის დაბრუნების საფუძველი შესაძლოა იყოს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლით განსაზღვრული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველ(ებ)ის არსებობა. მოცემულ მუხლში ჩამოთვლილი საფუძველები ეხება საქმის განხილვისა და გადაწყვეტილების გამოტანის მიმართ დანესებულ პროცესუალურ საკითხებს, რომელთა დარღვევა გამოიწვევს გადაწყვეტილების გაუქმებას, თუმცა „ე“ და „ე¹“ ქვეპუნქტები ადგენენ გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველად ნაწილობრივ პროცესუალურ და ამავედროულად მატერიალურ მოთხოვნებს, როგორებიცაა: ე) გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; ე¹) გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 394-ე მუხლის „ე“ და „ე¹“ ქვეპუნქტები სახეზეა, როდესაც გადაწყვეტილებიდან არ იკვეთება სამართლებრივი ნორმები,

საქმის გარემოებები და ფაქტები, რომელთა საფუძველზეც სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება და შესაბამისად, მისი სისწორის შემოწმება შეუძლებელი ხდება. აღნიშნული არ გულისხმობს შემთხვევას, როდესაც ზედა ინსტანციის სასამართლო არ ეთანხმება და არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კანონის გამოყენება-არგამოყენებას, ნორმის განმარტებას თუ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებას, რამდენადაც ასეთ დროს სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას ან ცვლის მის დასაბუთებას, თუმცა არ უბრუნებს საქმეს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს პოზიციას საქმის პირველი ინსტანციისთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების საფუძველით, რამეთუ სადავო რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ადმინისტრაციული წესით სადავოობა სცილდება ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სარჩელის ტრანსფორმირებისათვის დადგენილ წესს, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერების შემოწმება, თავისი ბუნებით, კერძო სამართლებრივი ხასიათისაა და ვერ იქნება განხილული ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო ჩანაწერების გარდა, სადავოდ არის გამხდარი მიღება-ჩაბარების აქტები, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაციები. შესაბამისად, არსებული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტის მიზნებისათვის, არ იქმნება მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სადავოობის საჭიროება.

ამასთან, საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის (სსსკ-ის 372-ე მუხ.). სააპელაციო სასამართლო წარმოადგენს მეორე ინსტანციის სასამართლოს, რომელიც ამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას ხელმეორედ, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, როგორც ფაქტობრივი ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით (სსსკ-ის 377-ე მუხ.). სააპელაციო ინსტანციაში საქმის განხილვისას შეიძლება მოყვანილ იქნეს ახალი ფაქტები და წარდგენილ იქნეს ახალი მტკიცებულებები, მაგრამ თუ ეს ფაქტები და მტკიცებულებები შეიძლებოდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ყოფილიყო წარდგენილი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია, ისინი არ მიიღოს, თუ მხარეს შეეძლო მათი წარდგენა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წა-

რადგინა ისინი (სსსკ-ის 380-ე მუხ.).

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალების ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების გათვალისწინებით, ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წინამდებარე დავაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან გამოკვლეული და დადგენილია, ხოლო საქმეზე სრულყოფილად წარმოდგენილია საქმის გადანაცვლისათვის არსებითი მნიშვნელობის მტკიცებულებები. შეჯიბრებითობის პრინციპზე აგებული სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განსხვავებით, ადმინისტრაციული სამართალწარმოება სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით დადგენილ ინკვიზიციურობის პრინციპს ეფუძნება. აღნიშნული განაპირობებს ადმინისტრაციული წესით განმხილველი სასამართლოს არა მხოლოდ უფლებამოსილებას, არამედ იმავდროულად ვალდებულებასაც, მოიკვლიოს საგნობრივად მისი განსჯადი საქმის გადანაცვლისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები (სუსგ №ბს-420-420(კ-18), 28.03.2019წ.). ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, გარემოებები, რომლებიც სააპელაციო სასამართლომ საქმის უკან დაბრუნების საფუძვლად მიიჩნია, არ განეკუთვნება ისეთ გარემოებებს, რაც სააპელაციო სასამართლოს შესაძლებლობას ართმევდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე თავად გადაენწყვიტა საქმე და არ დაებრუნებინა პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად. სააპელაციო სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება/შესაძლებლობა ჰქონდა თავად გადაენწყვიტა წინამდებარე დავა და მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში შეემონმებინა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მატერიალური კანონიერება. ხოლო თუ დავის გადანაცვლისას სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევდა გარკვეული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას ან დადგენას, შესაძლებლობა ჰქონდა, ესარგებლა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული საპროცესო კომპეტენციით და თავად მოეპოვებინა მტკიცებულებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ განჩინება მიღებულია საპროცესო ნორმების უხეში დარღვევით, ხოლო საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის გამოყენების მართებულობას, ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე მითითება ვერ გამოდგება კომპარატორად არსებულ ვითარებასთან მიმართებაში და მიიჩნევა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემონგება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“¹ ქვეპუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველი.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ე. გ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ნოემბრის განჩინება და საქმე უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახალი განხილვისათვის. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 394-ე და 412-ე მუხლებით,

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. გ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სსკვალასკვა ტივის უძრავი ქონების რეგისტრაცია მასაკუთრის საკუთრებაში არსებული ბინის მოსარგებლედ რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთ

№ბს-338(კ-22)

28 აპრილი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ბ-მა 2017 წლის 13 ოქტომბერს სარჩელით მიმართა ბათუმის საქა-
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე-
ების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე საა-
გენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირის – მ. კ-ის
მონაწილეობით. მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №..., ამავე სააგენტოს აჭარის
რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 აგვისტოს №... და „ადმინისტრაციუ-
ლი საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვე-
ტილებების ბათილად ცნობა, ასევე ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №34ა-ში
მდებარე №3 ბინაზე მ. კ-ისათვის მოსარგებლის უფლებით რეგისტრა-
ციაზე უარის თქმა.

სარჩელის თანახმად, აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს
1975 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგინდა ან გარდაცვლილი
ც. კ-ას შესახლება მის მცირეწლოვან შვილთან – მ. კ-თან ერთად ან
გარდაცვლილი ყოფილი მეუღლისა და მამის – რ. კ-ის საკუთრებაში არ-
სებულ ბინაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება აღსრულდა 1977 წელს,
რაც დასტურდება მითითებული გადაწყვეტილებით და მიღება-ჩაბა-
რების აქტით. აღსანიშნავია, რომ რ. კ-მა თავის საკუთრებაში არსებუ-
ლი ბინა გაყიდა და ამ ბინაზე მესაკუთრე არაერთხელ შეიცვალა, ხოლო
1981 წლის 6 აგვისტოდან დღემდე მისი მესაკუთრეა მოსარჩელე მ. ბ-ი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მ. კ-ი 1992 წლიდან აღარ იყო სადავო ბინის მოსარგებლე. იგი საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში, გავიდა საქართველოს მოქალაქეობიდან და მიიღო რუსეთის მოქალაქეობა. იგი დღემდე რუსეთის მოქალაქეა და საქართველოში ცხოვრობს მუდმივი ბინადრობის ნებართვის საფუძველზე ცოლ-შვილთან ერთად ქალაქ ბათუმში ...ის ქ. №15-ში მდებარე ბინა №39-ში, სადაც ასევე რეგისტრირებულია. აღნიშნული ფაქტი დადასტურებულია მ. კ-ის მიერ გაცემულ მინდობილობაში არსებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში მის მიერ წარდგენილი განცხადების მონაცემებითა და მხარეთა განმარტებებით. 2009 წლის 30 ივლისს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სამსახურის გადაწყვეტილებით მ. კ-ს სადავო ბინაზე რეგისტრაცია შეუწყდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეობის მიღების გამო, რაც ასევე დადასტურებულია სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან გაცემული ცნობით.

2017 წლის 30 აგვისტოს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მ. კ-ის 2017 წლის 15 მაისის განცხადების მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და იგი მ. ხ-ის საკუთრებაში არსებულ ბინაში დარეგისტრირდა მოსარგებლის უფლებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით კი, მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო დაუსაბუთებელი, უკანონო და არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის შუამდგომლობა; მ. ხ-ის სარჩელზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, შეწყდა საქმის წარმოება დაუშვებლობის მოტივით. აღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მ. ხ-მა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა-

ლატის 2020 წლის 29 იანვრის განჩინებით მ. ხ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 2 ოქტომბრის განჩინება და საქმე სარჩელის დასაშვებობის ეტაპიდან ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

– აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს 1975 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ან გარდაცვლილი ც. კ-ა მცირეწლოვან შვილთან – მ. კ-თან ერთად უნდა შესახლებულიყო ან გარდაცვლილი მამის – რ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ ბინაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება აღსრულდა 1977 წელს და მოპასუხე დედასთან ერთად შესახლდა სადავო ბინაში, რაც დასტურდება მითითებული გადაწყვეტილებით და მიღება-ჩაბარების აქტით. აღსანიშნავია, რომ რ. კ-მა თავის საკუთრებაში არსებული ბინა გაყიდა და ამ ბინაზე მესაკუთრე არაერთხელ შეიცვალა, ხოლო 1981 წლის 6 აგვისტოდან დღემდე მისი მესაკუთრეა მოსარჩელე მ. ხ-ი. საქმის მასალების მიხედვით დადასტურებულია, რომ 1992 წლიდან მოპასუხე მ. კ-ი სადავო ბინის მოსარგებლე აღარ არის, იგი საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში, გავიდა საქართველოს მოქალაქეობიდან და მიიღო რუსეთის მოქალაქეობა. იგი ამჟამადაც რუსეთის მოქალაქეა და საქართველოში, კერძოდ, ქალაქ ბათუმში ...ის ქ. №15-ში მდებარე ბინა №39-ში ცხოვრობს მუდმივი ბინადრობის უფლებით ცოლ-შვილთან ერთად. მ. კ-ი რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე. აღნიშნული გარემოება დასტურდება მის მიერ გაცემულ მინდობილობაში არსებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში მის მიერ წარდგენილი განცხადების მონაცემებით და მხარეთა განმარტებებით.

– 2009 წლის 30 ივლისს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სამსახურის გადაწყვეტილებით მ. კ-ს სადავო ბინაზე რეგისტრაცია შეუწყდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეობის მიღების გამო, რაც დასტურდება სერვისების განვითარების სააგენტოდან გაცემული ცნობით. დედის – ც. კ-ას გარდაცვალების შემდეგ მ. კ-მა განცხადებით არაერთხელ მიმართა საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს და მ. ხ-ის საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №34ა-ში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე ბინა №3-ზე უფლებრივ რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანა მოითხოვა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით მ. კ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა,

იგი მ.ხ-ის საკუთრებაში არსებულ ბინაში დარეგისტრირებულ იქნა მოსარგებლედ. 2017 წლის 4 მაისს მ.კ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა მისი უფლებების რეგისტრაცია სადავო ფართზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №34ა ბინა №3, რაზედაც რეგიონული სამსახურის 2017 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მ.კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №... გადაწყვეტილებით გაუქმდა და საქმის ხელახლა განხილვა დაევალა რეგიონულ ოფისს, რაზედაც დღემდე რაიმე გადაწყვეტილება არ მიღებულა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლი, რომლითაც დადგენილია, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო სანარმო-სათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმის შესახებ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლით განსაზღვრულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. საქალაქო სასამართლომ კვლავ მიუთითა საქმეზე წარმოდგენილ კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ც.გ-ის ასულ კ-ას შვილთან ერთად საცხოვრებლად გადაეცა 27 კვ.მ ფართობის №1 ოთახი, ხოლო დამატებითი სათავსოები დარჩა საერთო სარგებლობაში და მიუთითა, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სარგებლობის უფლება (ცხოვრე-

ბის უფლება) მესაკუთრისათვის წარმოადგენდა ვალდებულებას – აღნიშნული ფართი გადაეცა სარგებლობაში მოსარგებლე პირს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 1975 წლის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი უფლება წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებას და ვინაიდან მისი შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი არ იყო, ამასთან, დაინტერესებული მხარე ითხოვდა მის რეგისტრაციას, აღნიშნული უფლება ექვემდებარებოდა რეგისტრაციას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი და საბუთებისას ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია ის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რაც საფუძვლად დაედო უძრავ ნივთზე მ. კ-ის სარგებლობის უფლების რეგისტრაციას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაასკვნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 აგვისტოს №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №... გადაწყვეტილებები გამომდინარეობდა კანონის მოთხოვნებიდან და არ შეიცავდა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას, რადგან არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს და მათი მიღების დროს არ იყო დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილებები მიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნების უსაფუძვლობიდან გამომდინარე, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე. სასამართლომ უსაფუძვლოდ ცნო ასევე მოსარჩელის მოთხოვნა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებითაც და ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილსა და 188-ე მუხლზე და განმარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმო-

ებისას გამოიყენება ადმინისტრაციული წარმოების ზოგადი დებულებანი, თუ ადმინისტრაციული საჩივრის შესახებ ნორმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ისეთ შემთხვევაში კი, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება მ. ხ-მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით მ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა და წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერად მიჩნევის თაობაზე და აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ სრულყოფილად იქნა შესრულებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცული იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები. ამდენად, სადავო აქტები არ შეიცავდა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას, შესაბამისად, არ არსებობდა არც მათი ბათილად ცნობისა და არც ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოპასუხის დავალდებულების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის განჩინება მ. ხ-მა საკასაციო წესით გაასაჩივრა.

კასატორის მითითებით, მას სადავოდ არ გაუხდია სასამართლოს 1975 წლის გადაწყვეტილება, რომელიც 1977 წელს აღსრულდა და რომ 1992 წლამდე მ. კ-ი დედასთან – ან გარდაცვლილ ც. კ-ასთან ერთად შესახლებული იქნა იმ დროისათვის მამისა და ყოფილი მეუღლის რ. კ-

ის საკუთრებაში არსებული ბინის ერთ ოთახში, ცხოვრებისა და სარგებლობის უფლებით. სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ ც. კ-ა 1992 წლიდან გარდაცვალებამდე – 2017 წლის 22 იანვრამდე, კანონიერად, მარტო აგრძელებდა სადავო ბინის ფართის ნაწილის ფლობას და სარგებლობას. სადავო არ არის ის ფაქტიც, რომ მ. კ-ი 1992 წლიდან ნებაყოფლობით, მუდმივად საცხოვრებლად და სამუშაოდ წავიდა სხვა ქვეყანაში, სადაც მიიღო უცხო ქვეყნის მოქალაქეობა. დაახლოებით, 15 წელზე მეტხანს ცხოვრობდა სხვა ქვეყანაში და საქართველოში დაბრუნების შემდეგ მცდელობაც არ ჰქონია სადავო ბინაში დაბრუნებისა. მან საცხოვრებლად აირჩია სხვა საცხოვრებელი ადგილი (ქალაქი ბათუმი, ...ის ქ. № 15, ბინა № 39), სადაც დარეგისტრირდა, დღემდე ცხოვრობს და აღნიშნული გარემოებები მას სადავოდ არ გაუხდია. პირიქით, მან საკუთარი ნებით გააუქმა სადავო ბინაზე რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეზე უტყუარად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა შეეფასებინა ის გარემოება, დაკარგა თუ არა მ. კ-მა სადავო ბინაზე სასამართლო გადაწყვეტილებით მოპოვებული ფლობისა და სარგებლობის უფლება, რომელიც აღსრულებულ იქნა 45 წლის წინ. ბინაზე, სადაც მისივე ნებით 30 წელია არ ცხოვრობს და მუდმივ საცხოვრებლად ჯერ უცხო ქვეყანა, ხოლო საქართველოში დაბრუნების შემდეგ, სხვა საცხოვრებელი ადგილი აირჩია და დღემდე იქ ცხოვრობს. სააპელაციო პალატას ასევე უნდა განემარტა საკითხი, სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპოვებული ფლობისა და სარგებლობის უფლება, მიუხედავად მუდმივ საცხოვრებლად ნებაყოფლობით სხვაგან გადასვლისა, ამ უფლების ნებაყოფლობით მიტოვებისა, ინარჩუნებს თუ არა იგი ძალას.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ წარმოშობილი დავის გადაწყვეტის დროს არ იხელმძღვანელა 1997 წლის 25 ნოემბრამდე მოქმედი საბინაო (მუხ. 100) და სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით, არ იხელმძღვანელა აგრეთვე დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით (მუხ. 156, 160), არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით, კასატორი ითხოვს სადავო აქტების ბათილად ცნობას და სარჩელის დაკმაყოფილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 3 აპრილის განჩინებით მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული. ამასთან, მხარეებს განემარტათ, რომ საკასაციო საჩივარი განიხილებოდა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივ-

რის საფუძვლების ზეპირი მოსმენის გარეშე შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ მ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების შეფასება, რომლებითაც მ. კ-ი მოსარჩელე მ. ხ-ის საკუთრებაში არსებული ბინის მოსარგებლედ იქნა რეგისტრირებული.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

– 1975 წელს ც. კ-ა და რ. კ-ი განქორწინდნენ. აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს 1975 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით ქალაქ ბათუმის სახალხო სასამართლოს 1975 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება შეიცვალა და ან გარდაცვლილი ც. კ-ას შვილთან ერთად საცხოვრებლად გადაეცა საცხოვრებლად ვარგისი, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქუჩის №36-ში (ამჟამად, ...ის/...ის №10/34ა) მდებარე 27 კვ.მ ფართობის №1 ოთახი, ხოლო დამატებითი სათავსოები დარჩა საერთო სარგებლობაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება აღსრულდა 1977 წლის 22 ნოემბერს და მოპასუხე დედასთან ერთად შესახლებულ იქნა სადავო ბინაში, რაც დასტურდება აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს 1975 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით და მიღება-ჩაბარების აქტით;

– საქმის მასალების მიხედვით დასტურდება, რომ რ. კ-მა თავის საკუთრებაში არსებული ბინა გაყიდა და მასზე მესაკუთრე არაერთხელ შეიცვალა, ხოლო 1981 წლის 6 აგვისტოდან დღემდე სადავო ბინის მესაკუთრეა მოსარჩელე მ. ხ-ი;

– 1992 წლიდან მ. კ-ი სასწავლებლად და საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში, გავიდა საქართველოს მოქალაქეობიდან და მიიღო რუსეთის მოქალაქეობა. იგი ამჟამადაც რუსეთის მოქალაქეა. საქართველოში კი, მუდმივ ბინადრობის ნებართვის საფუძველზე, ცხოვრობს ქალაქ ბათუმში, ...ის ქუჩის №15-ში მდებარე №39 ბინაში ოჯახთან ერთად. მ. კ-ი მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებულია, რაც დასტურდება მის მიერ გაცემულ მინდობილობაში არსებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების რეკვიზიტებითა და მხარეთა განმარტებებით;

– 2009 წლის 30 ივლისს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სამსახურის გადაწყვეტილებით მ. კ-ს სადავო ბინაზე რეგისტრაცია შეუწყდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეობის მიღების გამო. ამასთანავე, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2018

ნლის 27 დეკემბრის №552 ბრძანებულებით მას კვლავ მიენიჭა საქართველოს მოქალაქეობა;

– ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის რეგიონულ სამსახურს 2017 წლის 4 მაისს განცხადებით მიმართა მ. კ-ის წარმომადგენელმა და სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, მ. ხ-ის საკუთრებაში არსებულ სადავო ბინაზე ამ უკანასკნელის უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, რაზეც უარი ეთქვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილებით. დასახელებული გადაწყვეტილება მ. კ-მა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა, რომელმაც 2017 წლის 27 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. კ-ისა და მისი წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი; ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს სარეგისტრაციო წარმოების განახლება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილების მიღება და მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება დაევალა;

– ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №... გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველსაყოფად მიღებულ იქნა აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 1 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა; 2017 წლის 8 აგვისტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში დამატებით წარდგენილ იქნა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილების (საქმე №2/1194-2015წ.), ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 მარტის განჩინებისა (საქმე №2/ბ-60-16წ.) და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 2 სექტემბრის განჩინების (საქმე №ას-460-442-2016) ასლი;

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 21 აგვისტოს მიღებულ იქნა რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ №... გადაწყვეტილება და ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (27კვ.მ ფართზე) აღირიცხა მ. კ-ის სარგებლობის უფლება (საფუძველი: აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეების სასამართლო კოლეგიის გადაწყვეტილება (საქმე №33/240);

– 2017 წლის 30 აგვისტოს მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა ის ფაქტი, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ. კ-ის მოთხოვნა

და იგი მ. ხ-ის საკუთრებაში არსებულ ბინაში დარეგისტრირდა მოსარგებლის უფლებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით კი, მ. ხ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივლის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ, საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას უტყუარად დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება. საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სადავო საკითხის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების ძველი და ახალი რეგულაციის შედარებას და თავდაპირველად მიუთითებს 1997 წლამდე მოქმედ კანონმდებლობაზე, რომლის მიხედვით, ფართზე უფლების დაკარგვა მხოლოდ სასამართლო წესით უნდა მომხდარიყო. კერძოდ, 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მე-300 მუხლისა და სსრ საბინაო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრთა დროებით სხვაგან ყოფნის შემთხვევაში მათ ენახებოდათ საცხოვრებელი სადგომი ექვსი თვის განმავლობაში. დადგენილი ვადების გადამეტებით სხვაგან ყოფნის შედეგად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობაზე უფლება დაკარგულად პირის ცნობა ხდებოდა სასამართლო წესით. ამასთანავე, 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 322-ე მუხლისა და 1983 წლის საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლის მიხედვით, დამქირავებლის და მისი ოჯახის წევრების მუდმივ საცხოვრებლად სხვა დასახლებულ პუნქტში ან იმავე დასახლებულ პუნქტის სხვა საცხოვრებელ სადგომში გადასვლის შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება სხვაგან ნასვლის ან გადასვლის დღიდან მოშლილად ითვლებოდა. ასეთ შემთხვევაში ნასული პირი ავტომატურად კარგავდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებას გადასვლის დღიდან, მიუხედავად იმისა, უზრუნველყოფილი იყო თუ არა იგი საცხოვრებელი სადგომით ახალ საცხოვრებელ ადგილზე, რამდენადაც იგულისხმებოდა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა ხდებოდა თავად დამქირავებლის მოთხოვნით.

რაც შეეხება სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედ კანონმდებლობას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით,

მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, ხოლო ამავე კოდექსის 156-ე მუხლით მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. დასახელებული ნორმის ანალიზით ცხადად იკვეთება მფლობელობის შეწყვეტის ორი ალტერნატივა: ნივთის მფლობელის მიერ ნების გამოვლენის საფუძველზე მფლობელობის დათმობა სამუდამოდ, რასაც განსახილველ შემთხვევაში აქვს ადგილი და სხვა გზით ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვა. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია აგრეთვე სამოქალაქო კოდექსის მე-20 მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმად, ფიზიკური პირის საცხოვრებელ ადგილად მიიჩნევა ადგილი, რომელსაც იგი ჩვეულებრივ საცხოვრებლად ირჩევს.

საქმის მასალების მიხედვით, უდავოდ დადგენილია, რომ მ. კ-ი 1992 წლიდან მუდმივად საცხოვრებლად და სამუშაოდ წავიდა რუსეთის ფედერაციაში (აღნიშნული ფაქტი მას სადავოდ არ გაუხდია). იგი ნებაყოფლობით გავიდა საქართველოს მოქალაქეობიდან და მიიღო რუსეთის მოქალაქეობა. საქართველოში დაბრუნდა, დაახლოებით, 15 წლის შემდეგ, 2007-2008 წლებში. დაბრუნების შემდეგ, 2009 წელს ნებაყოფლობით გააუქმა სადავო ბინაზე რეგისტრაცია და მუდმივ საცხოვრებლად აირჩია სხვა მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ...ის ქ. № 15, ბინა № 39. აიღო მუდმივი ბინადრობის ნებართვა, დარეგისტრირდა დასახელებულ მისამართზე, სადაც დღემდე ცხოვრობს ოჯახთან ერთად. მას დედის გარდაცვალებამდე – 2017 წლამდე არ გამოუხატავს სურვილი, რომ სადავო ფართზე გაეგრძელებინა სარგებლობის უფლება. ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება. მან მხოლოდ დედის გარდაცვალებიდან რამდენიმე თვის გასვლის შემდეგ მიმართა საჯარო რეესტრს მოსარგებლის უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით. რაც შეეხება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მითითებას 1975 წლის 20 ივნისისა და იმავე წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებებზე, რომ ისინი არ გაუქმებულა და ძალაშია, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უსაფუძვლოა, რადგანაც 1975 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება აღსრულებულ იქნა 1977 წელს, რის საფუძველზეც სადავო ფართზე მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლება შეზღუდული იყო ც. კ-ას მიმართ 2017 წლის 22 ივნისამდე – გარდაცვალებამდე, ხოლო მ. კ-ის მიმართ 1992 წლამდე ე.ი. მანამ, სანამ მან ნებაყოფლობით უარი არ განაცხადა სასამართლო გადაწყვეტილებით მოპოვებულ უფლებაზე და ნებაყოფლობით არ მიატოვა იგი. სააპელაციო პალატამ ასევე უსაფუძვლოდ მიუთითა 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე, სააპელაციო და საკასაციო პალატების 2016 წლის 25 მარტის და 2016 წლის 2 სექტემბრის განჩინებებზე, რადგანაც ეს დავა მხარეებს შორის მიმდო-

ნარეობდა სულ სხვა საფუძვლით, სულ სხვა საგანზე, კერძოდ, გარკვეული საზღაურის გადახდით სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემაზე ან გამოთავისუფლებაზე და მას არავითარი სამართლებრივი კავშირი არ აქვს მხარეებს შორის დღეს მიმდინარე დავასთან, მით უფრო, რომ მითითებულ სასამართლო გადაწყვეტილებებით უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მ. კ-ი წარმოებული დავების დროს სადავო ფართში არ ცხოვრობდა და არ სარგებლობდა.

საკასაციო სასამართლო დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე უტყუარად დადასტურებულ გარემოებებს კი მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება. საკასაციო პალატის აღნიშნული მსჯელობა გამომდინარეობს როგორც ზემოთ დასახელებული სასამართლო გადაწყვეტილებებით, ისე 1992 წლიდან მ. კ-ის მუდმივ საცხოვრებლად რუსეთში გადასვლით, რაც მას დღემდე სადავოდ არ გაუხდია, რუსეთის მოქალაქეობის მიღებით, საქართველოს მოქალაქეობის დაკარგვით, იქიდან დაბრუნების შემდეგ სხვა მისამართზე რეგისტრაციის, სხვა საცხოვრებელი ადგილის მითითებით, ბინადრობის უფლების მოწმობის სხვა საცხოვრებელი ადგილის მითითებით, სადავო ფართზე მისი მოთხოვნით რეგისტრაციის გაუქმებით, რაც, საბოლოო ჯამში, ქმნის იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ მ. კ-მა 1992 წლიდან ნებაყოფლობით მიატოვა 1975 წელს სასამართლო გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული სადავო ფართის ფლობისა და სარგებლობის უფლება, რასაც ასევე ადასტურებს ის გარემოება, რომ მან სადავო ბინასთან შეწყვიტა საყოფაცხოვრებო კავშირი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დავა არ არის სწორად გადაწყვეტილი, ვინაიდან წარმოდგენილი სარჩელი არის საფუძვლიანი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №... (რომლითაც მ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (19.05.2017) გადაწყვეტილება და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილების მიღება), ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 აგვისტოს №... (რომლითაც ... საკადასტრო კოდის მქონე 27 კვ.მ უძრავ ნივთზე აღირიცხა მ. კ-ის სარგებლობის უფ-

ლება) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... (რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით) გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის გათვალისწინებით, არსებობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სრულად ბათილად ცნობის წინაპირობები.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებები. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობა-სა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალების მიხედვით უდავოდ დადასტურებულია სადავო ბინაზე სარგებლობის უფლების მ. კ-ის მიერ 1992 წელს ნებაყოფლობით მიტოვების ფაქტი. ამდენად, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც წარმოდგენილი სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდება.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახ-

მად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს მ. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის №..., ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 21 აგვისტოს №... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები;
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა (ს/ნ 202238621) და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს მ. ბ-ის (პ/ნ...) სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**რუქებისა და სამისდღეობო რჩენის ხელშეკრულების
საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის
კანონიერება**

**გადანყვეთილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1053(2კ-19)

29 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

10.01.2017წ. ნ. ბ-მა და მ. ბ-მა სარჩელით მიმართეს თბილისის საქა-
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2016წ. №... გადანყვეტილებისა
და ამ გადანყვეტილებაში ტექნიკური შეცდომის შესწორების შესახებ
05.01.2017წ. №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე
თარიღის განცხადებით მოსარჩელებმა მოითხოვეს სარჩელის უზრუნ-
ველყოფა – მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო-
სათვის ქმედების განხორციელების აკრძალვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 11.01.2017წ. განჩინებით ნ. ბ-
ისა და მ. ბ-ის სარჩელი, სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხა-
დებასთან ერთად, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა გორის
რაიონულ სასამართლოს.

გორის რაიონული სასამართლოს 23.01.2017წ. განჩინებით დაკმაყო-
ფილდა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს აეკრძალა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძ-
რავ ქონებაზე საკუთრების უფლების, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვნის,
ლიზინგის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღა, აკრძალვა,
იპოთეკა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული
ვალდებულების წარმოშობის და სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარ-
გებლობის (აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა,
უზუფრუქტი, სერვიტუტი) რეგისტრაციის განხორციელება, მოცემულ

საქმეზე სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე. ამავე სასამართლოს 25.01.2017წ. განჩინებით ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო 07.09.2017წ. საოქმო განჩინებით, ასკ-ის 16.2 მუხლით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნენ თ. ბ-ი, ქ. ლ-ე და დ. ბ-ი.

გორის რაიონული სასამართლოს 07.11.2017წ. გადაწყვეტილებით ნ. და მ. ბ-ების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №... (მ. ბ-ის სახელზე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ) და 2016 წლის 10 მარტის №... (მ. ბ-ის სახელზე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ) გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების ნაწილში; ნ. და მ. ბ-ების სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის – 2015 წლის 30 სექტემბრის №... (ნ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების №... საკადასტრო კოდით აღრიცხვის შესახებ) და 2015 წლის 13 ნოემბრის №... (ნ. ბ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რიცხული უძრავი ქონების ორ ნაკვეთად №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრაციის შესახებ) გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; ნ. და მ. ბ-ების სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტის ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტი; ნ. და მ. ბ-ების სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

გორის რაიონული სასამართლოს 07.11.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ბ-მა, მ. ბ-მა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.01.2019წ. განჩინებით ნ. ბ-ის, მ. ბ-ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 07.11.2017წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამარ-

თლომ სრულად, ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა გარემოება და სამართლებრივი თვალსაზრისითაც სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. გორის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სრულად დასაბუთებულია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ სუს 20.07.2017წ. №ბს-43-42(კ-17) განჩინებით გაკეთებული განმარტების მიხედვით, „ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას პოვნებს ერთი მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებზე, სა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას, ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი.“ სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლება ჰქონდა, თავისი ინიციატივით შეემონმებინა მოსარჩეელების სახელზე ტერიტორიული სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერება. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო 29.12.2016წ. გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე, ქ. ლ-ემ და დ. ბ-ის წარმომადგენელმა 2016 წლის 3 ივნისს განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ნ. და მ. ბ-ების სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციების გაუქმებისა და შეწყვეტილი სარეგისტრაციო წარმოებების განახლების მოთხოვნით, თუმცა სადავო აქტის გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოების დაწყების უშუალო საფუძველი გახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება, ნ. ბ-ის სახელზე 2015 წლის 30 სექტემბერს საკუთრების უფლე-

ბის აღრიცხვის კანონიერებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. ამრიგად, სააგენტომ გამოიყენა მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება და დადგენილი პროცედურების დაცვით, უზრუნველყო ტერიტორიული სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლის განხორციელება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26.1 მუხლით განსაზღვრულ რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლებზე და გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ 3000 მ² მიწისა და 169,36 მ² საცხოვრებელი სახლის ფართის ნაწილში ნ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უკანონოდ განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით. ამასთანავე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით უკანონოდ განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის ორ ნაკვეთად დაყოფის შედეგად, ნ. ბ-ის განცხადების საფუძველზე (ს/კ ... და ...). ამავდროულად, მართალია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ბათილად ცნობის ნაცვლად, ძალადაკარგულად გამოაცხადა ნ. ბ-ის სახელზე სადავო ქონების აღრიცხვისა და ამ ქონების ორ ნაკვეთად დაყოფის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნისა და მითითებული აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტობრივი საფუძვლების გათვალისწინებით, ძალადაკარგულად გამოცხადებითაც არსებითად სწორად გადაწყდა დაინტერესებულ პირთა შორის არსებული სადავო საკითხი. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტობრივი საფუძვლები და მიუთითა, რომ სადავო ქონება გ. და რ. ბ-ების კომლების კუთვნილი ქონება იყო და ეს ქონება არ უნდა აღრიცხულიყო ნ. ბ-ის სახელზე, მის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. საქმეში არსებული მასალებიდან და მხარეთა განმარტებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია რაიონული სასამართლოს დასკვნა, რომ ნ. ბ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი და გ. და რ. ბ-ების კომლების კუთვნილი უძრავი ქონება ერთი და იგივეა, ნ. ბ-ს მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა 0,32 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო გ. და რ. ბ-ების კომლების კუთვნილი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი – 0,30 ჰა, ამასთანავე, საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, გ. (80 მ²) და რ. (80 მ²) ბ-ების თანასაკუთრებაში (1/2 – 1/2 წილი) არსებული, 1965 წელს აგებული სახლის საერთო ფართობი 160 მ²-ია, ხოლო საჯარო რეესტრში ნ. ბ-ის სახელზე აღრიცხულია 3228 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 169,36 მ² საცხოვრებელი სახლი. გარდა ამისა, რაიონულმა სა-

სამართლომ სწორად მიუთითა, რომ იგი არ მსჯელობს მიღება-ჩაბარების აქტით ნ. ბ-ისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის კანონიერებისა და ამ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ. უდავოა, რომ ნ. ბ-ი 1976 წლიდან აღარ არის გ. ბ-ის კომლის წევრი. გ. ბ-ის საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვითაც, დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია, რომ 25 მ² ქონება დაენერათ შვილებს – მ.ს, დ. და ლ. . ამასთან, კანონისმიერი სამკვიდრო მონაწილის მიხედვით, გ. ბ-ის მემკვიდრეებად ცნობილ იქნენ მისი შვილები. გარდა ამისა, სოფელ ...ში, გასული კომლების სიაში, ნ. ბ-ი ცალკე კომლად ირიცხება მხოლოდ 1996 წლიდან. მას საცხოვრებელი სახლი არც საკომლო წიგნის ჩანაწერით და არც მიღება-ჩაბარების აქტით არ აწერია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კანონიერია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მართებულად ჩაითვალა 2015 წლის 30 სექტემბრის №... და 2015 წლის 13 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების ნაწილში.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სუს 02.07.2015წ. №ბს-30-30(2კ-15) გადაწყვეტილებით გაკეთებულ განმარტებაზე, რომლის თანახმად, „უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას“. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმეში არსებული 2015 წლის 19 ნოემბრისა და 2016 წლის 10 მარტის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით, ასევე 2016 წლის 4 მარტის სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, ჩუქების, ხოლო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2015 წლის 19 ნოემბერსა და 2016 წლის 10 მარტს საკუთრების უფლებით აღირიცხა მისი შვილის – მ. ბ-ის სახელზე. ამასთან, მ. ბ-ის სახელზე მითითებული რეგისტრაციების განხორციელების საფუძველები – ჩუქების ხელშეკრულება და სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულება

ბა, ძალაში არსებული დოკუმენტებია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ძალაში არსებული დოკუმენტებით ეჭვქვეშ არ დგას სადავო ფართზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლება, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2016წ. გადაწყვეტილება უკანონოა იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად ჩაითვალა მ. ბ-ის სახელზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ასევე მ. ბ-ის სახელზე, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციები. რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2016წ. №... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც საჯარო რეესტრმა ძალადაკარგულად გამოაცხადა მ. ბ-ის სახელზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.11.2015წ. №... გადაწყვეტილება; ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც საჯარო რეესტრმა ნაწილობრივ (1778 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში) ძალადაკარგულად გამოაცხადა მ. ბ-ის სახელზე, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ 10.03.2016წ. №... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხისათვის №..., №..., №..., №..., №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილებების მიღების დავალების შესახებ მოთხოვნის ნაწილშიც არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. ახალი გადაწყვეტილებების მიღების დავალდებულებას, გ. და რ. ბ-ების მემკვიდრეთა წრისა და სამკვიდრო ქონების ნილობრივ განაწილებას, მოცემულ დავასთან მიმართებაში მნიშვნელობა ეკარგება. ეს საკითხი ცალკე მსჯელობის საგანია. სასამართლო არ იმსჯელებს, რამდენად სწორად დადგინდა მემკვიდრეთა წრე და მათი კუთვნილი წილები სამკვიდროზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. ლ-ისა და დ. ბ-ის მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე მიღებული 2016 წლის 6 მაისის №... და 2016 წლის 24 მაისის ... გადაწყვეტილებები (რომლებითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, მ. ბ-ის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გადაფარ-

ვის გამო). ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2016 წლის 7 ივნისის №... და 2016 წლის 24 ივნისის №... გადაწყვეტილებები, რომლებითაც შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო, მითითებულ განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებული იყო ქ. ლ-ისა და დ. ბ-ის მიმართ, შესაბამისად, უშუალოდ მათ ინტერესებს შეეხო აღნიშნული გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადების ნაწილში სადავო 29.12.2016წ. აქტი. ქ. ლ-ე და დ. ბ-ი სადავოდ არ ხდიან საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებას მითითებულ ნაწილში, შესაბამისად, მართებულია რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ ამ ნაწილში არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო 29.12.2016წ. გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მსჯელობის აუცილებლობა, მითითებული აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადებით (ან ძალაში დატოვებით) ნ. და მ. ბ-ებთან მიმართებაში რაიმე სახის პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის არსებობა არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ნიშნავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო 2017 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაზუსტდა ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის სამკვიდრო ქონების ნილობრივ მონაცემებთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელიც გამომდინარეობს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია გადაწყვეტილებაში არსებითი შესწორების შეტანას, 2017 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით არ ჩამოყალიბებულია 2016 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებისაგან არსებითად განსხვავებული დებულებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.01.2019წ. განჩინებით ნ. ბ-ის, მ. ბ-ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 07.11.2017წ. გადაწყვეტილება. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივ-

რეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ნ. ბ-მა და მ. ბ-მა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.10.2019წ. განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი. ამავე სასამართლოს 21.10.2019წ. განჩინებით, დადგენილი ხარვეზის შეუესებლობის გამო, განუხილველად დარჩა ნ. ბ-ის და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

კასატორი ითხოვს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული 2019 წლის 18 იანვრის განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი სრულად არ დაკმაყოფილდება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია და მიღებულია საქმეში არსებული დოკუმენტაციის არასწორად შეფასების შედეგად. სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“-„გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, მოცემული დავის გადაწყვეტისას თბილისის სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე არასწორად დაადგინა სადავო ფაქტობრივი გარემოებები და არასათანადო შეფასება მისცა მათ. თბილისის სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილება და მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ჰქონდა უფლება, გაეუქმებინა ჩუქებისა და სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციები. ორივე ინსტანციის სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიანიჭა უპირატესობა ნ. და მ. ბ-ების საკუთრების უფლებას, იმ პირობებში, როდესაც ამ პირებს ვერ ექნებოდათ კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ და საქმეში არსებობს ამ გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებები. ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ეყრდნობიან კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის თავისებურებებს და ფორმალური შეფასების შედეგად, მიიჩნევენ, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა უფლებამოსილება, ძალადაკარგულად გამოეცხადებინა მის მიერვე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველიც კერძო სამართლებრივი გარიგებაა.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ნაწილობრივ კანონიერად მიიჩნიეს სააგენ-

ტოს 29.12.2016წ. გადაწყვეტილება (იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები ნ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფის თაობაზე). ამავდროულად, სადავო განჩინებით სააპელაციო სასამართლომ შედეგის თვალსაზრისით გაიზიარა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, თუმცა, არ მიიჩნია იგი სამართლებრივად დასაბუთებულად. კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო საჯარო მმართველობას ახორციელებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის, ქმედების განხორციელებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ფორმით. ამასთან, ყველა შემთხვევაში, საჯარო სამართლებრივი უფლებამოსილების განხორციელება კანონს ეფუძნება და მიზნად ისახავს ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, კანონის უზენაესობისა და საჯარო ინტერესების დაცვას. აღნიშნული დებულებების დაუცველობა წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და რეალაქტის სამართლებრივი შედეგების გაუქმების საფუძველს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების – საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. შესაბამისად, სამართლებრივი შედეგის წარმოშობი ბუნების გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით მოწესრიგებისას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს აქტის გამოცემას ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევა, ხოლო მიზანი – კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და სწორი სამართალშეფარდების ვალდებულება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება – შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება,

გულისხმობს როგორც ზოგადსამართლებრივ ქრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევას/შეფასებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება მოიცავს როგორც მის ბათილად ცნობას, ისე ძალადაკარგულად გამოცხადებას. განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს აქტის სამართლებრივ ბუნებაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ გაუქმდა ან შეიცვალა შესაბამისი ნორმატიული აქტი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანო ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

კასატორი მიუთითებს, რომ კანონიერ ძალაში შესული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შესასრულებლად სავალდებულოა, თუმცა სასამართლო გადანყევითილებებისაგან განსხვავებით, ეს კანონიერი ძალა არ არის აბსოლუტური ხასიათის და კანონმდებლობა უშვებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აქტის საკუთარი ინიციატივით გაუქმების შესაძლებლობას. ეს შესაძლებლობა გამომდინარეობს მმართველობითი საქმიანობის თავისებურებებიდან. ეფექტური მმართველობითი საქმიანობის განხორციელების პრინციპი ადმინისტრაციულ ორგანოს აღჭურავს უფლებამოსილებით, ახლებურად მოაწესრიგოს კონკრეტული ურთიერთობა და მმართველობითი აქტები შესაბამისობაში მოიყვანოს რეალურ სამართლებრივ და ფაქტობრივ ცვლილებებთან. ამასთანავე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდე-

ბულია, დაიცვას კერძო და საჯარო ინტერესების თანაზომიერების პრინციპი. მხოლოდ აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოა უფლებამოსილი, თავისი ინიციატივით გადაამონტოს მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ, რაც, თავის მხრივ, მმართველობის კანონიერების პრინციპის უზრუნველყოფას ემსახურება. ამ შესაძლებლობას ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველო კანონი. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით, თუმცა, გასათვალისწინებელია ის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას პოვნებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში, საკუთარ გადანყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი, ხოლო, მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას, ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ გამოირიცხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადანყვეტილებების კონტროლი. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთი გადანყვეტილებით, მათ შორის, 2017 წლის 2 ნოემბრის №ბს-231-227(კ-15) გადანყვეტილებით დასაშვებად მიიჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების გადანყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების) კონტროლის/გადაამონტების შესაძლებლობა. ამდენად, როგორც სააგენტომ, ისე სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა შესაბამისი საფუძვლების არსებობის გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ. და რ. ბ-ების კომლის საკუთრებას. შესაბამისად, ქონებაზე უნდა განხორციელდებულიყო მათი მემკვიდრეების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ უძრავი ნივთი გაასხვისა საამისოდ არაუფლებამოსილმა პირმა. შესაბამისად, კერძო და საჯარო ინტერესების თანაზომიერების პრინციპიდან გამომდინარე, სააგენტო მიზანშეწონილად ვერ მიიჩნევდა მ. ბ-

ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ძალაში დატოვებას.

კასატორის განმარტებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა საერთოდ არ იმსჯელეს, არის თუ არა მ. ბ-ი კეთილსინდისიერი შემძენი. მ. ბ-ი წარმოადგენდა გ. ბ-ის ერთ-ერთ მემკვიდრეს. მისთვის ცნობილი იყო როგორც სადავო უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრისა და კომლის წევრების ქონებრივი მდგომარეობის, ისე 10.12.1993წ. №6-1221 კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის არსებობის თაობაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის 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. კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის სანდოობის აღიარება არ არის საკმარისი შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის, თუ შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. „ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო“ (სუს 25.12.2014წ. №ბს-339-335(2კ-14) გადაწყვეტილება). „...უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას..“ (სუს 16.01.2014წ. №ას-189-182-2013) გადაწყვეტილება).

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძვლის შინაარსი. გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეძენის შემთხვევაში ქონების შემ-

ძენის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გარიგების საგანზე იმ ფარგლებში, რაც ქონების გამსხვისებელს ეკუთვნოდა. მ. ბ-მა გარიგების საფუძველზე შეძენილი ქონების საკადასტრო მონაცემები დაარეგისტრირა არასწორად. მინის ნაკვეთის საზღვრებში რეგისტრირებული იყო ის ფართი, რაც გამსხვისებელს – ნ. ბ-ს არ ეკუთვნოდა და არის მესამე პირის მართლზომიერ სარგებლობაში. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით განსაზღვრული ფაქტობრივი გარემოებანი, რომლებიც მიუთითებენ შეძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი და არ დაუდგენია, იცოდა თუ არა მ. ბ-მა გამსხვისებლის რეგისტრირებული უფლების ნაკლის თაობაზე.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს ჰქონდა შესაძლებლობა, თავად გადაეწყვიტა სადავო საკითხი და არ დაექმაცოფილებინა სარჩელი. მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას სრულად შეისწავლა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ისე სააგენტოში დაცული და მის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია. მის ხელთ არსებული რესურსის ფარგლებში, სააგენტომ სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არ დაარღვია ნორმები, რომლებზეც სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა გასაჩივრებულ განჩინებაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.01.2021წ. განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

06.08.2021წ. ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მართა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს, თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარე სამოქალაქო დავის გადაწყვეტამდე, №ბს-1053(2კ-19) ადმინისტრაციული საქმის წარმოების შეჩერების მოთხოვნით. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა (მოსარჩელები – ქ. ლ-ე, თ. ბ-ი; მოპასუხეები – ნ. ბ-ი, მ. ბ-ი; დავის საგანი – ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების: სამისდღეშო რჩენისა და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა), რომლის შედეგსაც გადამწყვეტი მნიშვნელობა ექნება №ბს-1053(2კ-19) საქმეზე შედეგის დადგენისათვის – უფლების დამდგენი დოკუმენტების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მ. ბ-ი დაკარგავს უფლებას, რაიმე სახის პრეტენზია იქონიოს სადავო უძრავ ქონებაზე, დადგინდება საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სისწორე, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სრული საფუძველია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.09.2021წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის წარმომადგენლის - მ. შ-ის შუამდგომლობა; №2/16638-19 სამოქალაქო საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, შეჩერდა №ბს-1053(2კ-19) ადმინისტრაციული საქმის წარმოება. საკასაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ვინაიდან სამოქალაქო საქმეზე სადავოა იმ ხელშეკრულებების კანონიერება, რომელთა საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერების შემოწმებაც მოიცავს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ფარგლებს, არსებობს მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი, შესაბამისი სამოქალაქო დავის გადაწყვეტამდე. სამოქალაქო საქმეზე მისაღები გადაწყვეტილებით დამდგარი შესაძლო შედეგი (ჩუქებისა და სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებების ბათილობა) გავლენას მოახდენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის განხილვის გაგრძელების ინტერესზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.01.2024წ. განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარზე და დადგინდა საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვა. წარმოების განახლების საფუძველი გახდა 2023 წლის 28 ნოემბერს საკასაციო სასამართლოს მიმართვის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოდან გადმოგზავნილი წერილი. აღნიშნული წერილით დგინდება, რომ №2/16638-19 სამოქალაქო საქმეზე (მოსარჩევეები: ქ. ლ-ე, თ. ბ-ი; მოპასუხეები - ნ. ბ-ი, მ. ბ-ი; დავის საგანი - ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების: სამისდღეშო რჩენისა და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა) წარმოება დასრულებულია და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

№2/16638-19 საქმეზე მიღებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების მიხედვით:

25.10.2025წ. დაზუსტებული სარჩელით ქ. ლ-ე და თ. ბ-ი ითხოვდნენ: 1) ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2016 წლის 4 მარტს დადებული სამისდღეშო რჩენის შესახებ №... ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას (1770 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 160 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის გადაცემის ნაწილში); 2) ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2015 წლის 16 ნოემბერს დადებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

25.10.2025წ. დაზუსტებული დამოუკიდებელი სარჩელით დ. ბ-ი ითხოვდა ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2016 წლის 4 მარტს დადებული სამისდღეშო რჩენის შესახებ №... ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად

ცნობას (1770 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 160 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის გადაცემის ნაწილში).

ამავე საქმეზე, ნ. ბ-ი და მ. ბ-ი შეგებებული სარჩელით ითხოვდნენ: 1) ნ. ბ-ის დარეგისტრირებას სამკვიდროში შემავალი უძრავი ქონების (მთელი საცხოვრებელი სახლის) $\frac{1}{2}$ -ის თანამესაკუთრედ; 2) მ. ბ-ის, დ. ბ-ისა და ლ. ბ-ის მემკვიდრეების (ქ. ლ-ე და თ. ბ-ი) დარეგისტრირებას სამკვიდროში შემავალი უძრავი ქონების (მთელი საცხოვრებელი სახლის) თანამესაკუთრეებად, $\frac{1}{6}$ პროპორციით; 3) რ. ბ-ის სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას; 4) ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ბ-ის დარეგისტრირებას №... მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ; 5) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ბ-ის დარეგისტრირებას №... მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 22 ნოემბრის №2/16638-19 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის სარჩელი, მოპასუხეების – ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის მიმართ; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2016 წლის 4 მარტს დადებული სამისდღეშიო რჩენის შესახებ №... ხელშეკრულება (1770 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 160 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის გადაცემის ნაწილში); ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2015 წლის 16 ნოემბერს დადებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება.

ამავე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა დამოუკიდებელი მოთხოვნით მესამე პირის – დ. ბ-ის სარჩელი, მოპასუხეების – ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის მიმართ; ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ბ-სა და მ. ბ-ს შორის 2016 წლის 4 მარტს დადებული სამისდღეშიო რჩენის შესახებ №... ხელშეკრულება (1770 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 160 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის გადაცემის ნაწილში).

ამასთანავე, ზემოაღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის შეგებებული სარჩელი, მოპასუხეების – ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის მიმართ, უძრავი ქონების ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შეგებებული სარჩელის ავტორებმა – ნ. ბ-მა და მ. ბ-მა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალა-

ტის 2023 წლის 13 ივლისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ბ-ისა და მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

კასპის რაიონის სოფელ ...ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი 18.07.1995წ. მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ნ. ბ-ს გადაეცა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 0,32 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი.

ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.09.2015წ. №... გადაწყვეტილებით, კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 3228 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 169,36 მ² საცხოვრებელ სახლზე (ს/კ ...) დარეგისტრირდა ნ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.11.2015წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ. ბ-ის 09.11.2015წ. განცხადება და საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული №... უძრავი ქონება დაიყო ორ ნაკვეთად, საიდანაც ერთში მოექცა 1998 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 169,36 მ² საცხოვრებელი სახლი (ს/კ ...), ხოლო მეორეში – 1230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.11.2015წ. №... გადაწყვეტილებით, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (1230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი) აღირიცხა მისი შვილის – მ. ბ-ის საკუთრებად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.2016წ. №... გადაწყვეტილებით, 04.03.2016წ. დამოწმებული სამისდღეო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (1998 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-

ნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 169,36 მ² საცხოვრებელი სახლი) ასევე აღირიცხა მისი შვილის – მ. ბ-ის საკუთრებად.

03.05.2016წ. ქ. ლ-ემ, როგორც ნ. ბ-ის ან გარდაცვლილი შვილის ლ. ბ-ის მემკვიდრემ და თ. ბ-ის კანონიერმა წარმომადგენელმა, განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. განმცხადებელმა მოითხოვა მისი მამკვიდრებლის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე – კასპის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 3228 კვ.მ ფართზე (ლ. ბ-ის მამისა და მამიდის – გ. და რ. ბ-ების დანაშთი სამკვიდრო) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.05.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ქ. ლ-ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ დაფიქსირდა გადაფარვა მ. ბ-ის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავი ქონებაზე. დადგენილ ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.06.2016წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ქ. ლ-ის 03.05.2016წ. განცხადებაზე (19.05.2016წ. ანალოგიური შინაარსის განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ. ბ-ის ერთ-ერთმა მემკვიდრემ – დ. ბ-მა. სააგენტოს 24.05.2016წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, მ. ბ-ის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან დაფიქსირებული გადაფარვის გამო).

03.06.2016წ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ქ. ლ-ისა და დ. ბ-ის წარმომადგენელმა. განმცხადებელმა მოითხოვა ნ. და მ. ბ-ების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების გაუქმება, ასევე მისი მარწმუნებლების განცხადებების საფუძველზე შეწყვეტილი სარეგისტრაციო წარმოებების განახლება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით 3000 კვ.მ ფართის ნაწილში ძალადაკარგულად გამოცხადდა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.09.2015წ. №... გადაწყვეტილება, №... საკადასტრო კოდით ნ. ბ-ზე 3228 კვ.მ უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ; ძალადაკარგულად გამოცხადდა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.11.2015წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ... საკადასტრო კოდით ნ. ბ-ის სახელზე აღრიცხული 3228 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ ნაკვეთად (ს/კ ... და ს/კ ...); ძალადაკარგულად გამოცხადდა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.11.2015წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარე-

გისტრირდა მ. ბ-ის საკუთრებად; ნაწილობრივ (1778 კვ.მ. ფართის ნაწილში) ძალადაკარგულად გამოცხადდა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.03.2016წ. გადანყვეტილება, რომლითაც ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ბ-ის საკუთრებად.

მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოების პროცესში დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ნ. ბ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი, გ. და რ. ბ-ების კომლების კუთვნილი უძრავი ქონების იდენტურია. უძრავი ქონება შეესაბამება საჯარო რეესტრში ნ. ბ-ისა და ქ. ლ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზებს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ თავდაპირველად ნ. ბ-ის სახელზე აღრიცხული 3228 მ² ფართიდან 3000 მ² უნდა ჩათვლილიყო გ. (0,15 ჰა) და რ. (0,15 ჰა) ბ-ების კომლების კუთვნილ ფართად, საიდანაც გ. ბ-ის კომლის ქონებაზე (1500 მ² მიწის ნაკვეთი და სახლის 1/2 ნაწილი) მისი მემკვიდრეების წილები უნდა განსაზღვრულიყო შემდეგნაირად: დ. ბ-ის – 1/3, ქ. ლ-ისა და თ. ბ-ის (როგორც ლ. ბ-ის მემკვიდრეების) – 1/3 და მ. ბ-ის – 1/3. რ. ბ-ის კომლის ქონებაზე (1500 მ² მიწის ნაკვეთსა და სახლის 1/2 წილზე) განისაზღვრნენ ქ. ლ-ე და თ. ბ-ი (როგორც ლ. ბ-ის მემკვიდრეები). იმის გამო, რომ თავდაპირველად ნ. ბ-ის სახელზე აღრიცხული 3228 მ² ფართიდან 3000 მ² ჩაითვალა გ. და რ. ბ-ების კომლების კუთვნილ ფართად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 3000 მ² ფართის ნაწილში ძალადაკარგულად გამოაცხადა გადანყვეტილებები ნ. ბ-ის სახელზე ამ ქონების აღრიცხვისა და შემდგომში დაყოფის რეგისტრაციის თაობაზე, ასევე მ. ბ-ის სახელზე სამისდღეშიო რჩენისა და ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე ქონების რეგისტრაციის თაობაზე. ამასთანავე, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარჩენილი 228 მ² ფართის მ. ბ-ზე აღრიცხვა ჩაითვალა კანონიერად. ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. ლ-ისა და დ. ბ-ის განცხადებების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოებების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადანყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა ახალი გადანყვეტილებების მიღება დადგენილი გარემოებების მიხედვით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.01.2017წ. №... გადანყვეტილებით გასწორდა სააგენტოს 29.12.2016წ. №... გადანყვეტილებაში დაშვებული ტექნიკური უსწორობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადანყვეტილების 1.18 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: „ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, სააგენტოს მიერ დადგინდა, რომ ქ. ლ-ე და თ. ბ-ი

არიან გ. ბ-ის შვილის – ან გარდაცვლილი ლ. ბ-ის მეუღლე და შვილი. თავის მხრივ, ლ. ბ-ი იყო გარდაცვლილი მამიდის – რ. ბ-ის მემკვიდრე“. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების 1.2.14 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა №..., №..., №..., №..., №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით უნდა განახლოს სარეგისტრაციო წარმოება და მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება. ნაწილობრივ გააუქმოს სარეგისტრაციო ობიექტზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლება და დაარეგისტრიროს დ. ბ-ის, ქ. ლ-ის, თ. ბ-ისა და მ. ბ-ის თანასაკუთრება, შემდეგნაირად: 1) როგორც გ. ბ-ის მემკვიდრეებს, მამკვიდრებლის კუთვნილი 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 1/3 დ. ბ-ს, 1/3 ქ. ლ-ეს და თ. ბ-ს, ხოლო 1/3 მ. ბ-ს. სახლის 1/2 ნაწილიდან ასევე 1/3 დ. ბ-ს, 1/3 ქ. ლ-ეს და თ. ბ-ს, ხოლო 1/3 მ. ბ-ს; 2) როგორც რ. ბ-ის მემკვიდრეს, მამკვიდრებლის კუთვნილი 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და სახლის 1/2 ქ. ლ-ეს და თ. ბ-ს; 3) დარჩენილი 228 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სამისდღე-შიო რჩენის №... ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ბ-ს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების პროცესში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა, საქმეში დაცულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, დადგენილად მიიჩნიეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის 1964-1966 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ. ბ-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ. ბ-ი (ცოლი), დ. და ლ. ბ-ები (შვილები). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. სახლისა და მიწის ფართი მითითებული არ არის.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის 1967-1970 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ. ბ-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ. ბ-ი (ცოლი), დ. და ლ. ბ-ები (შვილები). დ. და ლ. ბ-ები გადახაზულია და მითითებულია – „ცხოვრობენ თბილისში“. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. სახლისა და მიწის ფართი მითითებული არ არის.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის 1971-1973 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ. ბ-ი (ცხოვრობს თბილისში მუდმივად). კომლის შემადგენლობაში ირიცხება ნ. ბ-ი (ცოლი). ორივე გადახაზულია და მითი-

თებულია – „კომლი გაუქმებულია დედასთან შეერთების გამო 1971 წლიდან“. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. სახლისა და მიწის ფართი მითითებული არ არის.

იმავე წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ე. ბ-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება გ. ბ-ი (შვილი). გადახაზულია და მითითებულია – „ცხოვრობს თბილისში“. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1918 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. სახლის ფართი მითითებული არ არის. კომლს ერიცხება 0,50 ჰა მიწის ფართობი.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის 1973-1975 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია გ. ბ-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება ნ. ბ-ი (ცოლი). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს და 1918 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლები. სახლის ფართი მითითებული არ არის. 1973 წლის ჩანაწერით კომლს ერიცხება 0,50 ჰა, ხოლო 1974-1975 წლების ჩანაწერით – 0,15 ჰა. იმავე საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება რ. ბ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, სახლისა და მიწის ფართი მითითებული არ არის.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის გასული კომლების 1976-1979 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება გ. ბ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, სახლის ფართი მითითებული არ არის. კომლს ერიცხება 0,15 ჰა მიწის ფართი, ასევე 0,15 ჰა მიწის ფართი. იმავე საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება რ. ბ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. სახლისა და მიწის ფართი მითითებული არ არის.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის გასული კომლების 1980-1982 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება გ. ბ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1980 წლის ჩანაწერით 1965 წელს აგებული 80 მ² საცხოვრებელი სახლი. 1981-1982 წლებში საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის, ხოლო 1980-1982 წლების ჩანაწერებით კომლს ერიცხება 0,15 ჰა მიწის ფართი. იმავე საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება რ. ბ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1980 წლის ჩანაწერით 1965 წელს აგებული 80 მ² საცხოვრებელი სახლი. 1981-1982 წლებში საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის. ამავე წლების ჩანაწერებით მის კომლს ერიცხება 0,06 ჰა მიწა.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ ...ის 1983-1985 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება გ. ბ-ი. კომლს 1983 წლის ჩანაწერით პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული 80 მ² საცხოვრებელი სახლი; 1984-1985 წლების ჩანაწერებით – 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 – 80 მ², ხოლო 1983-1985 წლების ჩანაწერებით – 0,15 ჰა მიწის ფართი. იმავე საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება რ. ბ-ი. 1983 წლის ჩანაწერით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული 80 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1984-1985 წლების ჩანაწერებით – 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 – 80 მ², ხოლო 1983-1985 წლების ჩანაწერებით – 0,06 ჰა მიწის ფართი.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის გასული კომლების 1986-2000 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება გ. ბ-ი. 1986 წლის ჩანაწერით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 – 80 მ², 1987-1990 წლების ჩანაწერებით – 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი – 80 მ², ხოლო 1986-1990 წლების ჩანაწერებით – 0,15 ჰა მიწის ფართი. დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია: დაენერა შვილებს – მ., დ. და ლ. – 25 მ². იმავე საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება რ. ბ-ი. 1986 წლის ჩანაწერით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 – 80 მ², 1987-1990 წლების ჩანაწერებით – 1965 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი – 80 მ², ხოლო 1986-1990 წლების ჩანაწერებით – 0,06 ჰა მიწის ფართი.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ...ის თემის საკრებულოს სოფელ ...ის 1992 წლების მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით სოფელ ...ში რ. ბ-ს პირად საკუთრებაში ერიცხება ფაქტობრივ ფლობაში არსებული 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

კასპის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს სოფელ ...ის გასული კომლების 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ნ. ბ-ი. 1997 წლის ჩანაწერით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,32 ჰა მიწის ფართობი. საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის. დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია, რომ ბინა არ აწერია.

1990 წლის პირველ ნოემბერს გარდაცვლილი გ. ბ-ის დანაშთ სამკვიდროზე თანასწორ წილში მემკვიდრეებად ცნობილ იქნენ მისი შვილები – დ., ლ. და მ. ბ-ები. გ. ბ-ის მეუღლემ – ნ. ბ-მა უარი განაცხადა სამემკვიდრეო წილზე. სამკვიდროში შევიდა კასპის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე ორსართულიანი სახლი, საერთო ფართობით – 80 მ².

ნ. ბ-მა მის სახელზე რიცხული, თბილისში, ...ის ქუჩაზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა აჩუქა შვილს – დ. ბ-ს.

2011 წლის 14 იანვარს გარდაცვლილი რ. ბ-ის სამკვიდრო მიიღო მისმა მეორე რიგის მემკვიდრემ – ძმისშვილმა ლ. ბ-მა, ხოლო ლ. ბ-ის დანაშთი სამკვიდრო – ქ. ლ-ემ და თ. ბ-მა (ლ. ბ-ის მეუღლე და არასრულწლოვანი შვილი).

ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებზე მითითებით ქვედა ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ბ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი და გ. დარ. ბ-ების კომლექსის კუთვნილი უძრავი ქონება არის ერთი და იგივე, ნ. ბ-ი 1976 წლიდან აღარ არის გ. ბ-ის კომლის წევრი. გ. ბ-ის საკომლო წიგნის ჩანაწერში, დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია, რომ 25 მ² ქონება დაენერათ შვილებს – მ., დ. და ლ. . ამასთან, კანონისმიერი სამკვიდრო მონაშთის მიხედვით, გ. ბ-ის მემკვიდრეებად ცნობილ იქნენ მისი შვილები. გარდა ამისა, სოფელ ...ში, გასული კომლექსის სიაში, ნ. ბ-ი ცალკე კომლად ირიცხება მხოლოდ 1996 წლიდან. მას საცხოვრებელი სახლი არც საკომლო წიგნის ჩანაწერით და არც მიღება-ჩაბარების აქტით არ აწერია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება კანონიერად მიიჩნია იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.09.2015წ. №... გადაწყვეტილება ნ. ბ-ის სახელზე №... უძრავი ქონების აღრიცხვის შესახებ, ასევე 13.11.2015წ. №... გადაწყვეტილება ნ. ბ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ორ ნაკვეთად (№... და №...) დაყოფის შესახებ.

აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში, რაც ნიშნავს იმას, რომ საკასაციო სასამართლო წინამდებარე საქმეს იხილავს მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, რომლითაც მოთხოვნილია, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 18.01.2019წ. განჩინების გაუქმება მ. ბ-ის სახელზე ჩუქებისა და სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერად მიჩნევის ნაწილში.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელების მიზანს წარმოადგენს საქმეზე სწორი, ობიექტური და სამართლიანი გადაწყვეტილების მიღება. ამავდროულად, მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილებისადმი სანდოობის წინაპირობას ქმნის სადავო საკითხის საბოლოოდ გადაწყვეტა და ამით სამართლებრივი სტაბილურობის ხელშეწყობა. „...სასამართლო, როგორც კონფლიქ-

ტის მოგვარების ინსტიტუტი, უტყუარობისა და სანდოობის პრეზუმფციით სარგებლობს, სასამართლო პროცესზე განხილული საკითხი კი საბოლოოდ გადაწყვეტილად და დადგენილად ითვლება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით..“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 05.11.2013წ. №3/1/531 გადაწყვეტილება საქმეზე „ისრაელის მოქალაქეები – თამაზ ჯანაშვილი, ნანა ჯანაშვილი და ირმა ჯანაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო ინსტანციამში განხილვის ეტაპზე წინამდებარე ადმინისტრაციული საქმის განხილვის შეჩერების მიზეზს წარმოადგენდა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებული სარჩელის განხილვა, რამეთუ სამოქალაქო საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით დამდგარი შედეგი გავლენას მოახდენდა ადმინისტრაციული წესით განსახილველი საქმის შედეგზე. მოცემული საქმის წარმოება განახლდა მას შემდეგ, რაც ძალაში შევიდა სამოქალაქო საქმეზე მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც დადგინდა, რომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელების ფაქტობრივი საფუძვლები უკანონოა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს და საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის 26.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო კვლავაც ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ნ. ბ-ზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, ჩუქების, ხოლო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2015 წლის 19 ნოემბერსა და 2016 წლის 10 მარტს საკუთრების უფლებით აღირიცხა მისი შვილის – მ. ბ-ის სახელზე. ამასთან, მ. ბ-ის სახელზე მითითებული რეგისტრაციების განხორციელების საფუძვლები – ჩუქების ხელშეკრულება და სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულება, ბათილადაა ცნობილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, საკასაციო საჩივრის დასაშვებად მიჩნევის, სხვა საქმის განხილვამდე საქმის წარმოების შეჩერების მიზნისა და შეჩერების შედეგის – სამოქალაქო საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსის გათვალისწინებით, მოცემულ საქმეზე საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შესაბამისობაში უნდა მოვიდეს მისი გამოტანის მომენტიდან არსებულ ფაქტებთან. საკასაციო სასამართლო თვლის, იმის მიუხედავად, რომ გარემოება, რომელზეც ადმინისტრაციული ორგანო უთითებს, სამართლებრივად დადასტურდა სადავო აქტის გამოცემის შემდგომ, საკასაციო სასამართლო ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას, სამოქალაქო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დამდგარი შედეგის გათვალისწინების გარეშე. ამდენად, საქმის საკასაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე გამოვლენილი გარემოება ქმნის სადავო რეგისტრაციების ძალადაკარგულად გამოცხადების წინაპირობას, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოაღნიშნული 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მართალია, ბოლომდე არ იზიარებს სადავო საკითხთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარში განვითარებულ მოსაზრებებს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილების ფარგლებისა და სახელმძღვანელო პრინციპების თაობაზე, თუმცა, წინამდებარე დავის ფარგლებში საჭიროდ არ მიიჩნევს მსჯელობას ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებრივ ნაწილზე, რამდენადაც უდავოა, რომ საქმის საკასაციო ინსტანციაში განხილვის მომენტიდან არსებული მდგომარეობა, ქმნის შესაბამისი რეგისტრაციების ძალადაკარგულად გამოცხადების კანონისმიერ საფუძველს. სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის ძალაში შესული გადაწყვეტილება ადასტურებს საჯარო რეესტრის სადავო აქტის გასაჩივრებული ნაწილის კანონიერებას, ხოლო, სასამართლოს მიზანს, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, წარმოადგენს სადავო საკითხის საბოლოოდ გადაწყვეტა და ამით სამართლებრივი სტაბილურობის ხელშეწყობა. საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს კანონით მესამე პირებისათვის გარანტირებული საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვის შესაძლებლობას და თვლის, რომ სადავო საკითხი უნდა გადაწყდეს დადგენილ და დადასტურებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით.

აქვე უნდა აღინიშნოს ის გარემოება, რომ საქმის მასალების მიხედვით, საჯარო რეესტრის სადავო 29.12.2016წ. აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას, მიუხედავად სასამართლოში მისი გასაჩივრებისა, უკვე მოჰყვა შესაბამისი შედეგი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2016წ. №... გადაწყვეტილების საფუძველზე, სადავო სარეგისტრაციო ობიექტზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლება ნაწილობრივ

ტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 18 იანვრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალაში დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობის შესახებ, კერძოდ, კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ამავე სამსახურის 2016 წლის 10 მარტის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ. და მ. ბ-ების სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ზემოაღნიშნული რეგისტრაციების ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;

4. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის განჩინება, რომლითაც ძალაში დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ნ. და მ. ბ-ების სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების სახით 75 ლარის დაკისრების თაობაზე და ნ. და მ. ბ-ების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 75 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება;

6. დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის განჩინება დარჩეს უცვლელი;

7. ნ. და მ. ბ-ებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 450 ლარის ოდენობით (150 ლარი – სააპელაციო საჩივარზე; 300 ლარი – საკასაციო საჩივარზე);

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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