

ს ა კ უ თ რ ე ბ ა უ ქ რ ა ა ვ ქ ო ნ ე ბ ა ზ ე

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2018, №9

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2018, №9

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2018, №9

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2018, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32,
ტელ: 299 04 18; www.supremecourt.ge

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

საკიეხელი

- 1. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, მინის რეგისტრაცია და პრივატიზება**
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის პრივატიზების კანონიერება 4
მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება 20; 43; 68; 86
საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მინაზე 106
- 2. ბინის ან სხვა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა (პრივატიზება)**
უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გადასინჯვის ხანდაზმულობის ვადა 125
ბინის პრივატიზების უფლების მოპოვების საფუძვლები 144
საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად წარდგენილი სანოტარო წესით დამონმებულ გარიგებაზე ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების შემოწმება 158
ბინის პრივატიზება 185
სხვენის ლეგალიზებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების კანონიერება 201

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, მიწის რეგისტრაცია და პრივატიზება

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების კანონიერება

ბანჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-767-759(კ-16)

15 თებერვალი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 31.07.2015წ. სარჩელით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ნ. ბ-ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №29, №30, №31 და №32 ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ასპინძის რაიონის გამგეობასა და ნ. ბ-ეს შორის 12.06.2006წ. გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3000 ჰა მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 49 წლის ვადით, მიწის ნაკვეთზე ს/კ აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველად მითითებულია ასპინძის რაიონის გამგეობის 30.05.2006წ. №10/75 დადგენილება. ნ. ბ-ემ 22.01.2008წ. განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო რაიონის ტერიტორიულ ორგანოს, იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების თაობაზე. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე ნ. ბ-ეს 08.02.2008წ. მიწის და სხვა უძრავი

ქონების შეძენის დამადასტურებელი №29 ოქმით საკუთრებაში გადაეცა დაბა ასპინძაში, სახელმწიფო მარაგი „...“ 2061,0 ჰა, 08.02.2008წ. მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №30 ოქმით – ასპინძის რაიონში, სახელმწიფო მარაგი „გ...“ 7,0 ჰა, 08.02.2008წ. მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №31 ოქმით – ასპინძის რაიონში, სახელმწიფო მარაგი, „...“ 120,0 ჰა, 08.02.2008წ. მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №32 ოქმით – ასპინძის რაიონში, სახელმწიფო მარაგი „...“ 540,0 ჰა. გადასახდელი თანხის 50% მოიჯარის მიერ გადახდილ იქნა კანონის შესაბამისად დადგენილ ვადაში.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2012 წელს სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურამ დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვანელის – თ. ა-ის მიმართ, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების ფაქტზე, კერძოდ: თ. ა-მა ბოროტად გამოიყენა სამსახურებრივი უფლებამოსილება და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის დარღვევით სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საკუთრებაში გადასცა ნინონმინდისა და ასპინძის რაიონებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვრის ტიპის მიწის ნაკვეთები. „სისხლისსამართლებრივ დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 07.08.2012წ. დადგენილების შესაბამისად, ზემოხსენებულ საქმეზე შეკრებილი იყო საკმარისი მტკიცებულებები დასაბუთებული ვარაუდისთვის, რომ თ. ა-ს ჩადენილი ჰქონდა სსკ-ის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულებრივი ქმედება. შესაბამისად, მის მიმართ არსებობდა სისხლისსამართლებრივი დევნის წარმოების საფუძველი, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნიდა მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, მას ჩადენილი ჰქონდა ნაკლებად მძიმე კატეგორიის დანაშაულთა ერთობლიობა, აღიარებდა დანაშაულს და თანამშრომლობდა გამოძიებასთან, თ. ა-ს შეეთავაზა განრიდება, მის მიერ შესრულებულ იქნა განრიდების პირობები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურამ დაადგინა, რომ სისხლისსამართლებრივი დევნა თ. ა-ის მიმართ არ დაიწყო, ვინაიდან განრიდების სუბიექტმა შეასრულა განრიდებით გათვალისწინებული პირობა და მის მიმართ დევნის დაწყება ეწინააღმდეგება სისხლის სამართლის პოლიტიკას. სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 31.07.2013წ. წერი-

ლით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაეგზავნა ზემოაღნიშნული დადგენილება, გამოძიების ეტაპზე გამოთხოვილი საპრივატიზებო საქმეები და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 02.12.2013წ. №1-1/355 ბრძანებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა 31.07.2013წ. წერილში მითითებული, 2007-2010 წლებში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კანონდარღვევით განხორციელებული პრივატიზების საკითხის განხილვასა და შესაბამისი გადანაცვლების მიღების უფლებამოსილება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ასპინძის გამგეობის 29.01.2014წ. წერილით სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს გადაეგზავნა გამგეობის რამდენიმე გადანაცვლება, მათ შორის ასპინძის რაიონის გამგეობის 30.05.2006წ. №10/75 დადგენილება, რომელიც თავისი შინაარსით შემხებლობაში არ არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემასთან და წარმოადგენს გამგეობის გადანაცვლებას მოსახლეობის სარწყავი წყლით მომარაგების მდგომარეობისა და მისი შემდგომი გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ. ასევე, გადაგზავნილ იქნა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (საძოვრის) იჯარით გაცემის რაიონული კომისიის 04.08.2006წ. №7 საოქმო გადანაცვლების დამტკიცების შესახებ“ ასპინძის რაიონის გამგეობის 14.09.2006წ. №15-98 დადგენილება, რომლის შესაბამისადაც მოქალაქე ნ. ბ-ეს უარი ეთქვა „...“ მდებარე მიწის იჯარით გაცემაზე.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 03.08.2015წ. განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი ნ. ბ-ის მიმართ განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 09.12.2015წ. გადანაცვლებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. ბ-ის სახელზე მიწის პრივატიზების პერიოდში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს აწესრიგებდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი. აღნიშნული კანონის 2.2 მუხლის თანახმად, პრი-

ვატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა. სასამართლომ მიუთითა, რომ „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების შესაბამისად, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის გამოქვეყნების თარიღია 29.07.2005წ., განსახილველ შემთხვევაში ასპინძის რაიონის გამგეობასა და ნ. ბ-ეს შორის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 12.06.2006წ. ანუ კანონის ამოქმედების შემდეგ. შესაბამისად, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის 2.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ნ. ბ-ის მიერ იჯარით მიღებული საძოვარი არ განეკუთვნებოდა პრივატიზებას დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთთა კატეგორიას და მისი პირდაპირი მიყიდვის წესით მოიჯარის საკუთრებაში გადაცემა არ შეიძლებოდა. ამის მიუხედავად, 08.02.2008წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ ნ. ბ-ის სახელზე გაიცა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №29, №30, №31 და №32 ოქმები, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ასპინძის რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები.

სასამართლომ ზაკ-ის 60^{1.4} და 60^{1.5} მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის შეძენის დამადასტურებელი ოქმების გამოცემის, აღნიშნული მიწის გამოსასყიდი თანხის გადახდის და ამ თანხის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღების, ასევე, ნ. ბ-ის სახელზე მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად, ნ. ბ-ეს გაუჩნდა კანონიერი ნდობა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისადმი და ამ ნდობის პირობებში წლების განმავლობაში მართლობიერად ფლობდა კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს. ამავდროულად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამართლებლო ხელმძღვანელის თ. ა-ის მხრიდან პრივატიზების პროცესში გარკვეული დარღვევების არსებობის მიუხედავად, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება იმისა,

რომ პრივატიზებას ნ. ბ-ის უკანონო ქმედება დაედო საფუძვლად. აღნიშნულს არც მოსარჩელე მხარე ხდის სადავოდ და არ უარყოფს კანონიერი ნდობის არსებობას გასაჩივრებული აქტის მიმართ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ თ. ა-ის მიმართ აღძრული სისხლის სამართლის საქმის (სადაც ერთ-ერთი ეპიზოდი ეხება ნ. ბ-ის სახელზე საძოვრის პრივატიზებას) წარმოება შეწყდა და სისხლისსამართლებრივი დევნა არ იქნა დაწყებული განრიდების გამო. აღნიშნულს საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ თ. ა-ის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება არ ქმნიდა მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას. შესაბამისად, თ. ა-ის მხრიდან პრივატიზების პროცესში რაიმე დანაშაულის ჩადენის შემთხვევაშიც კი არ დასტურდება სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერი უფლების ან ინტერესების არსებითად დარღვევის ფაქტი. მოსარჩელის მითითება იმაზე, რომ პრივატიზების გამო სახელმწიფოს არ შეუძლია ამ მიწის იჯარით გაცემა და შემოსავლის მიღება, არ ემყარება რაიმე კონკრეტულ მტკიცებულებას. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისება, მისი რაციონალურად გამოყენება და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 09.12.2015წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2016წ. გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 09.12.2015წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის ტერიტორიული ორგანოს 08.02.2008წ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი №29, №30, №31 და №32 ოქმები.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სზაკ-ის 60¹.1 მუხლის თანახმად აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის დადგენილი მოთხოვნები. სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ად-

მინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. სააპელაციო სასამართლომ სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის 2.2, 2.3, მე-3, 5.4 და მე-19 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (29.07.2005წ.) იჯარით გაცემული საძოვარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ. ბ-ის მიერ 12.06.2006წ. იჯარით აღებული საძოვარი არ ექვემდებარებოდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზაციას. ამდენად, დაირღვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. გასაჩივრებული ოქმები გამოცემულია კანონმდებლობის უხეში დარღვევით და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოპასუხისა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება კანონიერი ნდობის გამო გასაჩივრებული ოქმების ბათილად ცნობის საფუძვლების არსებობის შესახებ. სასამართლომ მიუთითა ზაკ-ის 60¹.4 და 60¹.5 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ სადავო ოქმები არსებითად არღვევს სახელმწიფო და საზოგადოებრივ უფლებებსა და ინტერესებს. ამდენად, არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2016წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ნ. ბ-ემ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, ზაკ-ის 60¹.4 მუხლი, დაუსაბუთებლად გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი აქტები არსებითად არღვევენ სახელმწიფო და საზოგადოებრივ უფლებებსა და ინტერესებს. სასამართლომ არ განმარტა, თუ რაში გამოიხატა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დარღვევა და ვინ დაარღვია ეს უფლება. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ნ. ბ-ეს რაიმე კანონსაწინააღმდეგო არ ჩაუდენია. კასატორი თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სსკ-ის 170-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების არც ერთი ელემენტი არ დარღვეულა. სახელმწიფომ თავისი უფლებამოსილი ორგანოების მეშვეობით თავად განკარგა საკუთრება, გაურკვეველია საკუთარი ნების საფუძველზე საკუთრების გასხვისებით საკუთრების უფლების დარღვევა. ცალკეული საძოვრის კერძო საკუთრებაში

არსებობა არ შეიძლება მოაზრებულ იქნეს იმ ხარისხის ზიანად, რომელიც, კანონიერი ნდობის პირობებში, აქტის ბათილად გამოცხადებას ამართლებს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მხოლოდ აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო არის უფლებამოსილი თავისი ინიციატივით გადაამონშოს მიღებული აქტის კანონიერების საკითხი მისი ძალაში შესვლის შემდგომ, რაც მმართველობის კანონიერების პრინციპის უზრუნველყოფას ემსახურება. თუ აქტი აღმჭურველი ხასიათისაა, მისი კანონიერების გადამონშებისას აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეაფასოს აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა განხილული აქტების ბათილად გამოცხადებით ნ. ბ-ისთვის მიყენებული შესაძლო ზიანი. გადანყვეტილება ეწინააღმდეგება უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას, რომლის თანახმადაც, უნდა შეფასდეს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპებს შორის კონფლიქტი და თანაზომიერების პრინციპის მეშვეობით დადგინდეს, თუ რომელი პრინციპის დაცვა არის კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტული. ადმინისტრაციულ ორგანოს და სააპელაციო სასამართლოს თანაზომიერების ტესტი არ ჩაუტარებიათ და არ შეუდარებიათ ზემოაღნიშნული ინტერესები.

სააპელაციო სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა პროკურატურის მიერ თ. ა-ის მიმართ სისხლის სამართლის საქმეზე მიღებულ განრიდების გადანყვეტილებას, რომლის თანახმად, თ. ა-ის მიმართ სისხლისამართლებრივი დევნა არ დაიწყო, რასაც საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება არ ქმნის მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას. პროკურატურის აღნიშნული გადანყვეტილება მიუთითებს, რომ სახელმწიფოსათვის მიყენებული ზიანი არსებითად არ იქნა მიჩნეული. ამასთანავე, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ ნ. ბ-ეს 49-წლიანი იჯარის უფლება ჰქონდა მოპოვებული მინის ნაკვეთებზე და რომ არა სადავო აქტები, კასატორს 2055 წლამდე ექნებოდა აღნიშნული საძოვრები იჯარის უფლებით. შესაბამისად, სახელმწიფო ამ პერიოდამდე ვერ შეძლებდა მათ გამოყენებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს ინტერესებისათვის არსებითი ზიანის მიყენების დასადასტურებლად, საძოვარზე საკუთრების უფლების შენარჩუნების სტრატეგიული მნიშვნელობის დასახელება სპეკულაციური და დაუსაბუთებელია.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით მის მიერვე გამოტანილი აქტის გაუქმება განეკუთვნება თავად ამ ან ზემდგომი ორგანოს კომპეტენციას და აღნიშნული საქმის განხილვა უწყებრი-

ვად სასამართლოს არ ექვემდებარება. სსიპ ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა უფლებამოსილება წარედგინა სარჩელი სადავო აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, რამდენადაც იგი წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს უფლებამონაცვლეს. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შემთხვევაში ორგანოს მხარის მოწვევით უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებშიც შემომწმდებოდა სადავო აქტების ბათილობის საფუძვლები. დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობა ექნებოდა დაეცვა საკუთარი ინტერესები, დაესაბუთებინა მისთვის მიყენებული ზიანის სიმძიმე. მოცემულ შემთხვევაში, ნ. ბ-ემ დაკარგა შესაძლებლობა ადმინისტრაციული საჩივრით მიემართა ზემდგომი ორგანოსათვის და გამოეყენებინა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებები. კასატორმა სზაკ-ის 180.1 და სასკ-ის 22.3 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ კანონმდებლობით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადები და საშუალებები. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ აქტი იქნეს დაცულობის მაღალ ხარისხს და მასზე ადმინისტრაციული საჩივრის ან/და სარჩელის წარდგენა შეუძლებელი ხდება. კონკრეტულ შემთხვევაში 2008 წელს გამოცემული სადავო აქტების როგორც ადმინისტრაციული გასაჩივრების, ისე სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადები გასული იყო. შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ამ საფუძვლითაც არ იყო უფლებამოსილი მიემართა სასამართლოსათვის.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად საკასაციო პალატა თვლის, რომ ნ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 12.06.2006წ. ასპინძის რაიონის გამგეობასა და ნ. ბ-ეს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 49 წლის ვადით. ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ზემოხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 08.02.2008წ. №29, №30, №31, №32 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი სადავო ოქმებით ნ. ბ-ეს, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველ-

ზე, საკუთრებაში გადაეცა ასპინძის რაიონში მდებარე საძოვრები.

სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის 2.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენდა, რომ პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად ეს კანონი გამოქვეყნებისთანავე ამოქმედდა. „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების შესაბამისად „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოქვეყნების თარიღია 2005 წლის 29 ივლისი (კანონმა ძალა დაკარგა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 21.07.2010წ. კანონით). „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობა იყო სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 4.1 მუხლის „d.ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა. ამდენად, ხსენებულ ნორმების შესაბამისად, კანონმდებლობა კრძალავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვრის პრივატიზებას იმ შემთხვევაში თუ ის იჯარით გაცემულია 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ. კონკრეტულ შემთხვევაში, ნ. ბ-ესა და ასპინძის რაიონის გამგეობას შორის საიჯარო ხელშეკრულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შემდეგ, 2006 წელს გაფორმდა.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 22.2 მუხლის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას ითვალისწინებდა აგრეთვე „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“

30.05.1997წ. კანონის 11.3 მუხლი. საქმის მასალების მიხედვით სადავო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №29, №30, №31 და №32 ოქმები 08.02.2008წ. არის დათარიღებული, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სარჩელი რაიონულ სასამართლოში 31.07.2015წ. აღიძრა. ამდენად, არ დასტურდება სარჩელის კანონით დადგენილ ვადაში აღძვრა. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გარემოება არ შეუფასებია.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება და დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა იწვევს სასამართლოს მეშვეობით უფლების იძულებით განხორციელების შეუძლებლობას. ნორმატიულად შეიძლება განისაზღვროს სასარჩელო ხანდაზმულობის სპეციალური ვადები, რასაც ადგილი აქვს განსახილველ შემთხვევაში (პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა სამ წელს შეადგენს). მნიშვნელოვანია ხანდაზმულობის ვადის ათვლის საკითხი. ნებისმიერი ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყება დამოკიდებულია იმ მომენტზე, როდესაც უფლებამოსილმა პირმა გაიგო საკუთარი უფლებების დარღვევის თაობაზე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელში აღნიშნა, რომ სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის 31.07.2013წ. წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაეგზავნა „სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 07.08.2012წ. დადგენილება და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება, რის საფუძველზეც დაიწყო ნ. ბ-ის საქმეზე არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული გარემოება ზეგავლენას ვერ ახდეს ხანდაზმულობის ვადის ათვლაზე, ვინაიდან პროკურატურის დადგენილებით ან წერილით არ გამოკვეთილა რაიმე ახალი ფაქტობრივი გარემოება, რაც მანამდე ორგანოსათვის არ იყო ცნობილი, პროკურატურა უთითებდა მხოლოდ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მოთხოვნების დარღვევაზე, რისი დადგენის შეუძლებლობა და ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოსაც გააჩნდა. საოლქო პროკურატურის დადგენილებით არ იკვეთება ისეთი გარემოებები, რომლებიც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის იქნებოდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება,

ნორმის მოთხოვნის დარღვევა არ წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ გარემოებას. სადავო გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება სააპელაციო სასამართლოს მიერ იდენტიური ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 07.06.2016წ. №3ბ/1888-15, 29.06.2016წ. №3/ბ-2131-15, 14.02.2017წ. №3ბ/2133-15, 07.06.2016წ. №3ბ/1900-15, 26.01.2017წ. №3ბ/1899-15 განჩინებები), რომლებიც კანონიერ ძალაში შევიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებებით (იხ. სუსგ 26.01.2017წ. №ბს-851-843(კ-16), 11.05.2017წ. №ბს-281-279(კ-17), 04.07.2017წ. №ბს-330-328(კ-17), 28.09.2017წ. №ბს-362-359(კ-17), 02.11.2017წ. №ბს-444-441(კ-17)). შესაბამისად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ ერთიან სასამართლო პრაქტიკას.

აღსანიშნავია, რომ უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობა ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ავტომატურად არ ქარწყლდება. საჭიროა დაინტერესებულმა პირმა სასამართლოს განუცხადოს მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ და ამ საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვოს. რაიმე ფორმად სარჩელის ხანდაზმულობის შესახებ განცხადებისათვის დადგენილი არ არის, ამდენად, იგულისხმება, რომ ამგვარი განცხადების გაკეთება შესაძლებელია როგორც წერილობით, ისე ზეპირად, არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ მოპასუხე ნათლად ავლენდეს ხანდაზმულობის საკითხის დასმის ნებას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. ბ-ე სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელშივე უთითებდა მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ ხანდაზმულობის საკითხზე მსჯელობის გარეშე გააუქმა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დააკმაყოფილა სარჩელი. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მოცემულ საქმეზე ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების მომენტი, ხანდაზმულობის ვადის შეჩერება/შენწყვეტის საფუძვლების არსებობა, ხანდაზმულობის ვადის გასვლისა და ამ საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკითხი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს არ ეძლევა ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატის მსჯელობის კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობა.

საფუძველს მოკლებულია კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ადგილი აქვს ერთ სუბიექტში მოსარჩელისა და მოპასუხის სტატუსის თავმოყრას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული სარჩელის აღძვრას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის

გადანწყვეტაც მის უფლებამოსილებას განეკუთვნება (სასკ-ის 2.4 მუხ.), უწყებრივად არაქვემდებარე საქმის განხილვას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პრივატიზების დროს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 11.01.2007წ. №1-1/24 ბრძანებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს დებულების“ 1.2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში შედიოდა ასპინძა, დებულების 1.5 მუხლის თანახმად ტერიტორიაზე არსებული სამინისტროსაგან დელეგირებული სახელმწიფო ქონების ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას ახორციელებდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების შესაბამისი სამხარეო სამმართველო. აღნიშნული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 11.09.2012წ. №1-1/1742 ბრძანების 1-ლი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონში 05.06.2012წ. №6377 კანონით შეტანილი ცვლილების შედეგად, რომელიც 2012 წლის 17 სექტემბრიდან ამოქმედდა, შეიქმნა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას (1.6 მუხ.). საქართველოს მთავრობის 17.09.2012წ. №391 დადგენილებით დამტკიცდა „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულება“, რომლის მიხედვით სააგენტო დამოუკიდებლად გამოდის სასამართლოში (1.4 მუხ.), აქვს დამოუკიდებელი ბალანსი (1.6 მუხ.). საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 14.09.2012წ. №1-1/1810 ბრძანებით შეიქმნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ პრივატიზების დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრები, დამტკიცდა მათი ტიპიური დებულებები. აღნიშნული ბრძანება ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მომსახურების ცენტრების შექმნისა და ტიპიური დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 01.05.2013წ. №1-1/107 ბრძანებით. ამ ბრძანებით დამტკიცებული სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მომსახურების ცენტრის დებულების 1-ლი მუხლი ადგენს, რომ ცენტრი არის სააგენტოს სტრუქტურული ერთეული, ცენტრი ახორციელებს შესაბამის ადმინისტრაციულ-ტე-

რიტორიულ ერთეულში არსებული სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას და სარგებლობაში გადაცემას სააგენტოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლის სუბიექტის ლიკვიდაცია არის მისი არსებობის შეწყვეტის სამართლებრივი ფორმა, საშუალება, ამასთანავე ინოვაციის შედეგად ორგანოს გაუქმების მიუხედავად სახელმწიფო ინარჩუნებს სახელმწიფო ფუნქციას. სახელმწიფო ორგანოთა შექმნა, მათ შორის ფუნქციების განაწილება წარმოადგენს ხელისუფლების დისკრეციის სფეროს, ორგანოთა გაუქმება, ინოვაციური სიახლეები არ იწვევენ სახელმწიფო ფუნქციების და ამოცანების მთლიანად გაუქმებას (სუს 30.05.2012წ. №ბს-1490-1472(კ-11), 28.04.2016წ. №ბს240-236(კს-15)). ამდენად, მმართველობის სისტემის ერთიანობის გამო, სააგენტოს დაფუძნება სადავო პრივატიზაციის შემდეგ არ არის უფლებამონაცვლეობის გამომრიცხავი გარემოება, გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციონალურ დატვირთვას, უფლებამოსილებას. ამასთანავე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ადგილი აქვს ერთ სუბიექტში მოსარჩელის და მოპასუხის სტატუსის თავმოყრას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული სარჩელის აღძვრას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის გადაწყვეტაც მის უფლებამოსილებას განეკუთვნება (სასკ-ის 2.4 მუხ.). საფუძველს მოკლებულია აგრეთვე საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრებები იმის შესახებ, რომ დავა უწყებრივად არ არის სასამართლოს ქვემდებარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად უნდა გადაეწყვიტა ადმინისტრაციული აქტის კანონიერების საკითხი, მას უნდა მისცემოდა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად გამოცემული აქტის ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრების შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის პროცესში ადმინისტრაცია ასრულებს საჯარო მოქმედებას (რეალაქტი), გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა საპრივატიზაციო პროცესის საბოლოო, დამაგვირგვინებელი სტადია არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, სწორედ ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით ხდება სახელმწიფო ქონების კერძო საკუთრებაში გადასვლა. ამდენად, დავის გადაწყვეტა უკავშირდება არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, არამედ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების დადგენას. სადავო პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის

შესახებ“ 30.05.1997წ. კანონი ადგენდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდებოდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად (2.3 მუხ), პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული კანონის 10.5 მუხლი (სადავო ოქმების გაფორმების დროს მოქმედ რედაქციაში) უთითებდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას წერილობითი ხელშეკრულების დადებაზე, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების სავალდებულო პირობა იყო იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის შესასყიდი ფასის გადახდა. ამავე კანონის 11.1 მუხლი ადგენდა, რომ პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო. სადავო ოქმების სახელშეკრულებო ბუნებას ადასტურებს აგრეთვე „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის გარდამავალი დებულებების (18.5 მუხ.) მითითება, რომ ამ კანონის საფუძველზე განხორციელებულ სანივთო ურთიერთობებზე არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შექმნის ყველა წესი, კერძოდ უძრავ ნივთზე უფლებათა წარმოშობისათვის სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის არსებობის აუცილებლობა. სზაკ-ის 65-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. სზაკ-ის 70.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას ანესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. სსკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სასკ-ის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებას შეადგენდა საიჯარო მიწის პრივატიზების თაობაზე განცხადების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში მოიჯარისა და საიჯარო

მინის ნაკვეთის (ნაკვეთების) შესახებ დაწვრილებითი ინფორმაციის გაცნობა, დოკუმენტაციის სისწორისა და გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენისთანავე მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის, მინის შეძენის ოქმს ხელს აწერდა ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელი (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 12.09.2005წ. №1-1/989 ბრძანებით დამტკიცებული „მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი“), ხოლო შეძენის ნება გამოვლინებას პოულობდა მის განცხადებაში იჯარით მიღებული ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ, აგრეთვე თანხის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარში. სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის ფორმების (აქტი, ხელშეკრულება) გამიჯვნის გარეშე განიხილა საქმე მაშინ, როდესაც მათზე განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პრივატიზება არის ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა, რის შედეგადაც სახელმწიფო კარგავს პრივატიზებული ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები – მისი მართვის უფლებას. პრივატიზების შედეგად ქონება კერძო საკუთრებაში გადადის, შესაბამისად, პრივატიზების გაუქმების, კერძო საკუთრებიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის განხილვა შესაძლებელია სასამართლო გადაწყვეტილებით და არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო დავის შემთხვევაში (სასკ-ის 25¹ მუხ.) სარჩელის აღძვრის ანუ სარჩელის პროცესუალური უფლება არ არის დამოკიდებული სასარჩელო ხანდაზმულობის გასვლაზე. სარჩელის აღძვრის დადგენილი ვადის გაცდენა ასეთ შემთხვევაში არ იწვევს სარჩელის დაუშვებლად ცნობას ან საქმის წარმოების შეწყვეტას. დასაშვებობის სტადია არ არის გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელზე (სასკ-ის 25¹ მუხ.). იმ შემთხვევაში თუ სადავო ოქმებს სააპელაციო პალატა აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად მიიჩნევდა, სასამართლოს უნდა ემსჯელა შეცვლებითი სარჩელის დასაშვებობის საკითხზე, მოსარჩელის მიერ აქტების გასაჩივრების ვადის დაცულობაზე. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადის გასვლა იწვევს სასამართლოს მეშვეობით უფლების იძულებითი განხორციელების და, მაშასადამე, სარჩელის დაკმაყოფილების შეუძლებლობას და არა სასამარ-

თლოსადმი მიმართვის უფლების ჩამორთმევას, მოთხოვნის გაქარ-
წყლებას, სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება ხანდაზმულ მოთ-
ხოვნებზეც ვრცელდება. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა არის არა
სარჩელის მიღებაზე, არამედ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმის საფუძველი. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრება იმის შე-
სახებზე, რომ ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო არ დაიშვებოდა
სარჩელის განხილვა, არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

სააპელაციო პალატას არ შეუფასებია აგრეთვე, საქმის მასა-
ლებში დაცული ნ. ბ-ისა და სსიპ „საქართველოს მუნიციპალური
განვითარების ფონდს“ შორის დადებული 26.11.2008წ. იპოთეკის
ხელშეკრულებები, იპოთეკის საგანს შეადგენდა სასოფლო-სამე-
ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხელშეკრულების მოქმედე-
ბის ვადა (5წ.) გასულია, სასამართლოს არ დაუდგენია იპოთეკის
შენწყვეტის საფუძველები, ნ. ბ-ის მიერ იპოთეკარის მიმართ დადგე-
ნილი ვალდებულებების შესრულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო
თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწ-
ყვეტილება წინააღმდეგობრივია, მოკლებულია სამართლებრივ და
ფაქტობრივ წინამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდე-
ნად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველების შემონ-
მება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თა-
ნახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზე-
მოაღნიშნული, თავისმხრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გა-
უქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი გან-
ხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა
მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწი-
ლობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრე-
ბული გადაწყვეტილება და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას საქმე უნდა დაუბრუნდეს ხე-
ლახალი განხილვისთვის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-
მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწი-
ლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხ-
ლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.2016წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

გადანყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-631-627(კ-17)

27 მარტი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. შ-მა 2015 წლის 17 აპრილს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა 2015 წლის 17 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და გ. შ-ის სახელზე 2010 წლის 27 დეკემბერს ხელვაჩაურში სოფელ ..., ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი 1757 კვ. მ მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 8 თებერვლის სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რე-

ესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 თებერვლის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირდა 1757 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი; ასევე მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 იანვრის №... „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის №65174 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისისათვის დავალება, განახორციელოს 2010 წლის 27 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. შ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე – 1757.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ხელვაჩაურში, სოფელი ...

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 27 დეკემბერს მ. ზ-ისაგან შეიძინა ხელვაჩაურში, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი 1757 კვ.მ ფართით. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2011 წლის 14 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 20 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველზე, რომ წარსადგენი იყო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ვინაიდან წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა რამდენიმე აზომვითი ნახაზი. 2011 წლის 22 ივლისს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია და აღმოფხვრილ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების მიზეზი, რის შემდეგაც სარეგისტრაციო სამსახურს 5 დღის ვადაში უნდა მიეღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ, ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ან უარი რეგისტრაციაზე, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურმა მიუხედავად აღნიშნულისა, 5 დღის განმავლობაში არანაირი პასუხი არ აცნობა განმცხადებელს და ყოველგვარი ვადის დარღვევის შემდეგ, დაახლოებით 4 წლის შემდეგ 2015 წლის 18 იანვარს მოსარჩელის წარმომადგენელს – თ. ჭ-ეს, რომელსაც უფლებამოსილება შეწყვეტილი ჰქონდა, „სმს“ სახით ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულის შესახებ თ. ჭ-ემ მოსარჩელეს აცნობა 2015 წლის 25 იანვარს, რომელმაც რეგისტრაციაზე

უარის შესახებ გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. 2015 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ 2015 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება – რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, არის დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს, რადგან ის მიღებულია ვადის დარღვევით, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების მიზეზი იყო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა, იმ პერიოდისათვის სარეგისტრაციო სამსახური საერთოდ არ მსჯელობდა, რომ არსებობს ზედდება სხვის საკუთრებასთან. ამასთან, რეგისტრაციაზე უარის თქმის გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული, რომელი პერიოდიდან არის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ქონებაზე სხვისი საკუთრება რეგისტრირებული, რადგან იმ პერიოდში, როდესაც მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, აღნიშნული ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მ. ზ-ეს და სხვისი საკუთრება არ იყო, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურს 5 დღის ვადაში უნდა მიეღო გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის შესაბამისმა სამსახურმა კი 4 წლის გასვლის შემდეგ აცნობა მოსარჩელეს, რომ უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავდა, რომ 2015 წლის 18 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და ის უნდა იქნეს ბათილად ცნობილი, რადგან გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ თითქოს 2012 წლის 15 თებერვალს მესაკუთრემ – მ. ზ-ემ განაცხადა საკუთრების მიტოვების შესახებ, იმ პირობებში, როდესაც მესაკუთრეს წარმოადგენდა გ. შ-ი რომელმაც 2011 წლის ივლისის თვეში მიმართა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების დასარეგისტრირებლად მარეგისტრირებელ ორგანოს, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა მისი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით განსახილველ საქმეზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომლის წარმომადგენელმაც სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 თებერვლის გან-

ჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა მ. ზ-ე, რომელიც დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. შ-მა და მ. ზ-ემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად ჩაბმულ იქნა მესამე პირად გ. ტ-ი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით გ. შ-ისა და მ. ზ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 01 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გ. შ-ის 2011 წლის 14 ივლისის №... განცხადებასთან (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე) დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მ. ზ-ის 2012 წლის 15 თებერვლის განცხადება – სახელმწიფოს სასარგებლოდ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი ... (მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...), განიხილა და გადაწყვიტა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა, რომ წარმოების პროცესში შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა ყველა გარემოება, რასაც მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის კანონიე-

რად გადაწყვეტისთვის, კერძოდ, დადგენილია, რომ გ. შ-ი სადავო ქონებაზე საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებით 2011 წლის დეკემბრიდან ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სწორედ მ. ზ-ესა და გ. შ-ს შორის 2010 წლის 27 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც მ. ზ-ემ (შემდგომში – გამყიდველი) გ. შ-ს (შემდგომში მყიდველი) მიჰყიდა უძრავი ქონება – 1757.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი ... (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...). დადგენილი და უდავოა, რომ გ. შ-ის 2011 წლის 14 ივლისის №... განცხადებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრიდან 4 (ოთხი) სამუშაო დღის ვადაში, ან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილების ვადის გასვლამდე (20.08.2011 წ.) უნდა მიეღო გადაწყვეტილება და არა 2015 წლის 17 იანვარს, ანუ 3 (სამი) წლისა და 06 (ექვსი) თვის შემდეგ. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების დროს (20.07.2011 წ.) შეჩერების საფუძველი იყო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა, ხოლო 2015 წლის 17 იანვრის რეგისტრაციაზე უარის თქმის გადაწყვეტილების საფუძვლად კი მიეთითა ზედდება სხვა მიწის ნაკვეთთან. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 06 და 15 თებერვლის მ. ზ-ის განცხადებების – საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ სარეგისტრაციოდ მიღებით და 2012 წლის 29 თებერვლის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების მიღებით დაირღვა საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ (20.12.2011 წლის რედაქცია), საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“ (24.10.2011 წლის რედაქცია) და სამოქალაქო კოდექსი, კერძოდ: პალატამ აღნიშნა, რომ 2010 წლის 27 დეკემბრის ნასყიდობის/გარიგების ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველმა – მ. ზ-ემ მყიდველს – გ. შ-ს ორმხრივად გამოხატული და გამოვლენილი ნების შედეგად მიჰყიდა ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთი – 1757, 00 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობით), საკადასტრო კოდით – №..., ყოველგვარი ძალდატანების გარეშე, საკუთარი ნება-სურვილით და გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მართოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან, რაც გულისხმობს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთა ნამდვილი ნების გამოვლენას და დადგენას. სააპელაციო პალატამ საქმეზე

იმის მტკიცების ვალდებულება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურსა და ფიზიკურ პირს (მ. ზ-ეს) შორის დადებული უსასყიდლო გარიგება არ ეწინააღმდეგება როგორც სამართლებრივ, ისე ზნეობრივ ნორმებს, სახელმწიფოს (სარეგისტრაციო სამსახურს) დააკისრა. ამ გარემოების სამტკიცებლად მხოლოდ იმაზე მითითება, რომ სახელმწიფო (სარეგისტრაციო სამსახური) არ იყო ვალდებული გამოეკვლია რა მოტივი გააჩნდა მ. ზ-ეს ერთხელ უკვე გასხვისებული ქონების სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვებისა, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებას არის მოკლებული. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას (29.02.2012წ. №... გადაწყვეტილება) დაარღვია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლი, კერძოდ: 1. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ; 2. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად. 3. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად. 4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. დადგენილია, რომ გ. შ-მა საჯარო რეესტრში განცხადება და თანდართული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, მათ შორის, 2010 წლის 27 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება სარეგისტრაციოდ წარადგინა 2011 წლის 14 ივლისს. აღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოება (№... განაცხადზე) მიმდინარეობდა 2011 წლის 14 ივლისიდან 2015 წლის 17 იანვრამდე. საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 06 თებერვალს და 15 თებერვალს, ანუ გ. შ-ის განაცხადის სარეგისტრაციო წარმოების შუალედში მიიღო მ. ზ-ის განცხადებები მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ, რაც დააკმაყოფილა იმავე წლის 29 თებერვალს №... გადაწყვეტილებით და სადავო ნაკვეთი იმავე გადაწყვეტილებით აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად. სააპე-

ლაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით გათვალისწინებული რიგითობიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ჯერ უნდა დაემთავრებინა გ. შ-ის მიერ 2011 წლის 14 ივლისს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების სარეგისტრაციო წარმოება და მხოლოდ შემდეგ ემსჯელა მ. ზ-ის განცხადებაზე. საქმის მასალებით სააპელაციო პალატამ დადგენილად და უდავოდ მიიჩნია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 4 აგვისტოს №01-1012797 მიმართვიდან 7 (შვიდი) თვის შემდეგ, 2012 წლის 29 თებერვალს დაასრულა აღნიშნული მიმართვით მოთხოვნილი, სადავო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია. კერძოდ, ეს რეგისტრაცია განხორციელდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მ. ზ-ემ მის მიერ ერთხელ უკვე გაყიდული მიწის ნაკვეთზე, 2012 წლის 6 და 15 თებერვალს დაწერა განცხადებები საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ. სახელმწიფოს სახელზე მხოლოდ აღნიშნული რეგისტრაციის შემდეგ მოხდა ზედდებაში სადავო მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ მ. ზ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე გაატარა რეგისტრაციაში მ. ზ-ის განცხადებები საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ და ისე აღრიცხა უძრავი ქონება სახელმწიფოს სახელზე, რომ აღნიშნულ წარმოებაში არ მიიღვია გ. შ-ი, რომელსაც 2011 წლის 14 ივლისიდან მიმართული ჰქონდა საჯარო რეესტრისთვის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შექმნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით და აღნიშნულ განაცხადზე არ იყო დასრულებული სარეგისტრაციო წარმოება. შესაბამისად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე, შესაბამისად, დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის მიწიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პროცედურის ჩატარებით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ობიექტურად უნდა შეაფასოს მხარეთა მიერ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად წარდგენილი ყველა დოკუმენტი და სათანადოობის, საკმარისობის,

პრიორიტეტულობისა და საბოლოო ჯამში, გაზიარების თვალსაზრისით განსაზღვროს მათი მტკიცებულებითი მნიშვნელობა, ანუ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს ადამიანის ძირითადი უფლებები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, ვინაიდან საქმეზე დადგენილია, რომ 2012 წლის 15 თებერვალს მ. ზ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და სახელმწიფოს სასარგებლოდ საკუთრების მიტოვების რეგისტრაცია მოითხოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი ... (მინის (უძრავი ქონების)) საკადასტრო კოდე №... აღნიშნული განცხადების წარდგენის დროს მესაკუთრეს წარმოადგენდა მ. ზ-ე, რომელსაც სადავო ქონება შეძენილი ჰქონდა ხ. კ-ისგან. მისთვის ცნობილი იყო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ 2010 წლის 05 მარტის №9 საოქმო გადაწყვეტილების შესახებ. მ. ზ-ემ იცოდა, რომ ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ხ. კ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონაბა და მისი გაცემის საფუძველი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 20 თებერვლის №20 საოქმო გადაწყვეტილება ხ. კ-ის ნაწილში, და ამავე მინის ნაკვეთზე გაცემული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შესაბამისად, გამოხატა ნება სახელმწიფოს სასარგებლოდ უძრავი ნივთის მიტოვების თაობაზე. მ. ზ-ის ქმედება სრულ შესაბამისობაშია ხ. კ-ის მიმართ დამდგარ სამართლებრივ შედეგებთან. მ. ზ-ისათვის ცნობილი იყო რა შეძენილი ქონების უსაფუძვლობა, უფრო მეტიც, რომ უსაფუძვლობა დადასტურებული იქნა აღიარების კომისიის შესაბამისი გადაწყვეტილებით, მ. ზ-ის ნების ნაკლთან დაკავშირებით მსჯელობა სრულიად დაუსაბუთებელია და მისი ქმედება, კერძოდ სახელმწიფოს სასარგებლოდ გაცემული მიტოვების შესახებ განცხადება, სრულ შესაბამისობაშია შექმნილ სამართლებრივ პირობებთან. აღნიშნულთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა სრულად შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შინაარსს.

რაც შეეხება უშუალოდ მ. ზ-ის განცხადების საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას, კასატორს მიაჩნია, რომ 29.02.2012 წლის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, რაც მისი ბათილობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო, არ არსებობდა წარმოების შეჩერების ან/და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი. კერძოდ: მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველები რეგლამენტირებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლში, სადავო ურთიერთობის დროს არსებული ჩანაწერით სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) 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; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. ზემოაღნიშნული ჩამონათვალის არც ერთი კრიტერიუმი არ გამოვლენილა მ. ზ-ის მიერ გაკეთებული განცხადების (15.02.2012) რეგისტრაციისას, რაც შესაძლებელს გახდოდა მიტოვების რეგისტრაციაზე უარის თქმას, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მხოლოდ ის არგუმენტი და შეფასება, რომ უკვე გასხვისებული ჰქონდა მ. ზ-ეს მის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება და მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ცნობილი იყო გ. შ-ის განცხადების საფუძველზე უკვე დასრულებული სარეგისტრაციო წარმო-

ების შესახებ, წინააღმდეგობაშია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიზნებთან. სააპელაციო ინსტანციის სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს გადაწყვეტილება გ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით უნდა მიეღო 2011 წლის 14 ივლისის №... განცხადებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრიდან ოთხი სამუშაო დღის ვადაში და არა 2015 წლის 17 იანვარს, თუმცა აქ სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა ანალოგიური საფუძვლით (სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს არაერთი გადაწყვეტილება) გ. შ-სა და მარეგისტრირებელ ორგანოს შორის ნაწარმოები სასამართლო დავის და 18.01.2012 წლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების არსებობა. ამავდროულად სააპელაციო სასამართლომ შეფასება გააკეთა მ. ზ-ის მიერ გამოვლენილ ნებასთან დაკავშირებით და მარეგისტრირებელ ორგანოს დააკისრა იმის მტკიცების ვალდებულება, რომ მასსა და ფიზიკურ პირს მ. ზ-ეს შორის დადებული უსასყიდლო გარიგება არ ეწინააღმდეგება, როგორც სამართლებრივ, ისე ზნეობრივ ნორმებს. აქ სასამართლომ სახელმწიფოს სრული ფუნქცია და უფლება – მოვალეობები მთელი თავისი შინაარსით დააკისრა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელიც მხოლოდ კონკრეტული მიზნით არის შექმნილი და სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების მიტოვების შემთხვევაში არ წარმოადგენს სახელმწიფოს იმ სუბიექტს, რომლის ვალდებულებასაც მიტოვებული ქონების მიღება ევალება. ასევე სააპელაციო სასამართლო ზოგადი განმარტებით შემოიფარგლა და მსგავსი არასწორი მტკიცების ტვირთის დაკისრების პარალელურად მარეგისტრირებელი ორგანოს ქმედებაზე მიუთითა, რომ მ. ზ-ის მიტოვების მოტივში არსებითად უნდა ჩარეულიყო მარეგისტრირებელი ორგანო, თუმცა სამართლებრივი ნორმა და მისი შესაბამისი განმარტება მითითებული არ არის გადაწყვეტილებაში. კასატორი მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომ მ. ზ-ეს ერთხელ უკვე გასხვისებული ქონების სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვება ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებას მოკლებულია და განმარტავს, რომ ასეთი შეფასების საპირწონედ სააპელაციო პალატა არ მიუთითებს შესაბამის სამართლებრივ დასაბუთებას, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალდებულებდა მ. ზ-ის ნების გამოვლენის ნამდვილობის (მოტივების) შემოწმებას.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლო ასევე არ იყენებს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლს, რომლის თანახმადაც, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრუ-

ლი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მ. ზ-ის მიერ ხელშეკრულების დადება გ. შ-თან არ ნიშნავს საკუთრების უფლების გადასვლას, სახელმწიფოს სასარგებლოდ გაკეთებული განცხადებით მიმართვის დროს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ისევ მ. ზ-ე და მისი უფლებამოსილება – სახელმწიფოს სასარგებლოდ განეკარგა მის საკუთრებად რეგისტრირებული ქონება, სრულად შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარიგების ცნებას. სასამართლომ ვერ მიუთითა და ვერ დაასაბუთა ის კონკრეტული კანონით გათვალისწინებული საფუძველი, რაც აქტის ბათილობის საფუძველად შეიძლება განიხილა.

კასატორის განმარტებით, საყურადღებოა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლს და მიიჩნია, რომ გ. შ-ის უფლება უპირატესია ვიდრე მ. ზ-ის მიერ სახელმწიფოს სასარგებლოდ გაკეთებული განცხადება. არასწორი შეფასება ვლინდება სწორედ იმის გათვალისწინებით, რომ გ. შ-ის უფლებების რეგისტრაციის შესახებ განცხადება, მართალია, რეგისტრირებულია უფრო ადრე, თუმცა მისი რეგისტრაცია შეჩერების, შეწყვეტისა და შემდგომ უკვე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლის არსებობის გამო ვერ გამოირიცხა ვ. შ-ის განცხადების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სახელმწიფოს სასარგებლოდ, რა დროსაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/ შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი არ გამოვლენილა და ამაზე ვერც სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს. მსჯელობა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს ევალუბოდა რიგითობით წინ დაეყენებინა გ. შ-ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების განხილვა და მხოლოდ ამის შემდგომ მიეღო მ. ზ-ის განცხადება წინააღმდეგობაშია, სწორედ რეესტრის შესახებ კანონის მე-13 მუხლთან, რომელიც აწესრიგებს რამდენიმე უფლების რიგითობას, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, თუმცა ასეთი ერთი რანგის ერთი კატეგორიის უფლებასთან არ გვაქვს საქმე და მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის სწორი სამართლებრივი შეფასების შედეგად.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტი-

ლების მიღება. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დატულია აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი, მაგრამ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტი გამოსცა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე და თუ ამ დარღვევის არარსებობისას სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული ანუ ზემოაღნიშნული მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება და შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო ზემოაღნიშნული მუხლი გამოიყენა იმ პირობებში, როდესაც ფაქტობრივი გარემოებები სრულად დადგენილია და ამასთან არ არის დასაბუთებული სხვა გადაწყვეტილების მიღების ალბათობაც კი, მ. ზ-ეს 15.02.2012 წლის განცხადება ნამდვილია და მისი ნაკლთან დაკავშირებით მხოლოდ და მხოლოდ ახსნა-განმარტების გაზიარების, მისი არასწორი სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლომ არსებითად მცდარი გადაწყვეტილება მიიღო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

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

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 21 თებერვალს გაცემულ იქნა №... საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც ბ. კ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 1757 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბ. კ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

2008 წლის 11 მარტს ბ. კ-ესა და მ. ზ-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ბ. კ-ემ (შემდგომში – გამყიდველი) მ. ზ-ეს მიჰყიდა უძრავი ქონება – 1757.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ზ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2010 წლის 5 მარტის №9 საოქმოდ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ სხვა პირებთან ერთად ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ბ. კ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობა და მისი გაცემის საფუძველი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 20 თებერვლის №20 საოქმოდ გადაწყვეტილება ბ. კ-ის ნაწილში, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2010 წლის 27 დეკემბერს მ. ზ-ესა და გ. შ-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ. ზ-ემ გ. შ-ს მიჰყიდა უძრავი ქონება – 1757.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი ... (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 31 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. კერძოდ: განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო არსებულ მონაცემებთან, შესაბამისად, წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. კერძოდ: განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (...), შესაბამისად, წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. გადაწყვეტილებაში მითითებულ იქნა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში მინის ნაკვეთის ფართი მითითებულია 1757 კვ.მ, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილია 1677 კვ.მ ფართზე. განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან (გან. №...). შესაბამისად, წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 მარტის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 მარტის №... გადაწყვეტილებით, გ. შ-ის განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

რული დღე. კერძოდ: განმცხადებელს განემართა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან (გან. №...). შესაბამისად, წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №... გადანყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 18 იანვრის გადანყვეტილებით (საქმე №3-488/11), გ. შ-ის სარჩელი მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №... გადანყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 11 მაისის №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადანყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 20 ივლისის №...-03 გადანყვეტილებით, გ. შ-ის 2011 წლის 14 ივლისის განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. კერძოდ: განმცხადებელს განემართა, რომ წარსადგენია მიწის აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია, ვინაიდან მითითებულ განცხადებაში რამდენიმე ელექტრონული ვერსია იყო მიმაგრებული.

2012 წლის 15 თებერვალს მ. ზ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და სახელმწიფოს სასარგებლოდ საკუთრების უფლების მითხოვების რეგისტრაცია მოითხოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი ... (მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი:

№...). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 29 თებერვალს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც მ. ზ-ის განცხადება საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უძრავი ქონება – 1757.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფელ ... (მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი: №...), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“, 2015 წლის 17 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა გ. შ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის №65174 გადაწყვეტილებით, გ. შ-ს უარი ეთქვა 2015 წლის 17 თებერვლის №21607/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახ-

მად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებას სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების მიტოვების შესახებ მ. ზ-ის სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენისას გ. შ-ის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის აუცილებლობის თაობაზე, ასევე არ იზიარებს განცხადების რიგითობისა და მ. ზ-ის ნების ნაკლთან დაკავშირებით გაკეთებულ შეფასებებს და განმარტავს, რომ მ. ზ-ის მიერ 2012 წლის 6 თებერვალს და 15 თებერვალს გაკეთებული განცხადებები საკუთრების მიტოვების თაობაზე, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით განსაზღვრული ორმხრივი გარიგებაა, რომელიც გარკვეული იურიდიული შედეგის დადგომისკენაა მიმართული, თავის მხრივ, გარიგების საფუძველი ნება, როგორც სუბიექტური კატეგორია, სამართლებრივ ძალას იძენს მისი გარეგანი ფორმირების პროცესის დასრულების შემდგომ, შესაბამისად, ნების კანონთან შესაბამისობის საკითხის განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახური არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს აღნიშნული საკითხი, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნული განცხადებების ბათილად ცნობის თაობაზე სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა და ნების ნაკლის თაობაზე შეფასებები არ არის დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით, მართლოდენ მხარის ახსნა-განმარტება, იმ პირობებში როდესაც სადავო არ არის მიტოვების შესახებ განცხადების კანონიერება, ვერ იქნება გაზიარებული საკასაციო პალატის მიერ. ამასთან, ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაჰენტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შე-

დეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს. ქმედუნარიანი პირის მიერ კანონით დადგენილი წესით ნების გამოვლენისას – ხელშეკრულების ხელმოწერისას ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე, ივარაუდება, რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს, რაც განსახილველ შემთხვევაში განხორციელდა მ. ზ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მისი ხელმოწერილი განცხადებით.

2012 წლის 29 თებერვლის №... „რეგისტრაციის შესახებ“ გადამწყვეტილებასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მ. ზ-ეს გაცნობიერებული ჰქონდა საკუთრების მიტოვების შესახებ მის მიერ გაკეთებული განცხადების შინაარსი, ამასთან რეგისტრაციის დროს და მას შემდეგაც მას რაიმე სახის პრეტენზია არ განუცხადებია, შესაბამისად, მ. ზ-ის მიერ წარდგენილი განცხადება შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს, რის შედეგადაც განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში მიტოვების რეგისტრაცია.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით სადავო აქტების მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე მითითებით დაბრუნება არ იძლევა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის გ. შ-ის 2011 წლის 14 ივლისის განცხადების საფუძველზე ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით,

სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადამწყვეტილების მისაღებად. მოცემულ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 29 თებერვალს მიღებული №... გადაწყვეტილებით მ. ზ-ის მიტოვების განცხადების საფუძველზე, უძრავი ქონებაზე – 1757.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფელი ... (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...), რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის და რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობით ვერ მიიღწევა ის იურიდიული ინტერესი რაც მოსარჩელეს გააჩნია, იმ პირობებში, როდესაც სადავო არ არის სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციისას წარდგენილი უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სადავო ნაკვეთზე სახელმწიფოს უფლების დამდგენი დოკუმენტია მ. ზ-ის განცხადება საკუთრების მიტოვების შესახებ,

რომელიც წარმოადგენს ორმხრივ გარიგებას და მისი კანონიერება უშუალოდ უკავშირდება სახელმწიფოს სახელზე სადავო ფართის საჯარო რეესტრში აღრიცხვას, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს დაევალა გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ. შ-ის 2011 წლის 14 ივლისის №... განცხადებასთან (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე) დაკავშირებით, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციისას წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

აღსანიშნავია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №3-488/11), გ. შ-ის სარჩელი მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №... გადაწყვეტილებას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 11 მაისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლებზე და განმარტავს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე, ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დანესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ის უნდა შესრულდეს. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმეზე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებების კანონიერებასთან დაკავშირებით იქნა ნამსჯელი და გაკეთდა შესაბამისი განმარტება, ასეთ პირობებში დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მსჯელობა გ. შ-ის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვასთან დაკავშირებით. სახელმწიფოს სახელზე სარეგისტრაციო განაცხადის მიღებისას გ. შ-სა და მარეგისტრირებულ ორგანოს შორის არსებობდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. შ-ის მოთხოვნა 2010 წლის 27 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებების

ბათილად ცნობის თაობაზე არ იქნა დაკმაყოფილებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატის შეფასება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე, უნდა მოეხდინა მარეგისტრირებელ ორგანოში 2011 წლის 14 ივლისის გ. შ-ის სარეგისტრაციო განცხადების განხილვა, წინააღმდეგობაშია საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის კანონმდებლობით დადგენილ ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებთან, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, შესაბამისად, 2012 წელს 6 თებერვალს და 15 თებერვალს მ. ზ-ის მიერ საკუთრების მიტოვების შესახებ განცხადებების წარდგენისას, ის წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, ხოლო საკითხი იმის თაობაზე თუ როდის იყო ნება ნამდვილი გ. შ-თან დადებული გარიგებისას თუ საკუთრების მიტოვებისას, სასამართლოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეც-

ვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდეგნი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს (იხ. სუსგ. 02.07.2015 №ბს-30-30(2კ-15). საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში განცხადების წარდგენა არ შეიძლება შეფასდეს საკუთრების წარმოშობის საფუძვლად, მით უფრო, როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არაერთხელ შეჩერდა და შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რაც მიუთითებს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადის არასრულყოფილებაზე.

რაც შეეხება საქმეზე მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების საკითხს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მართალია, საკასაციო საჩივარი არ არის წარმოდგენილი იმ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რომელსაც სააპელაციო პალატამ დააკისრა მტკიცების ტვირთი, თუმცა საკასაციო პრეტენზია აღნიშნულ საკითხზე წარმოდგენილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ჩაბმული მესამე პირის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. ამავ ე მუხლის მე-5 ნაწილი კი განსაზღვრავს, რომ საქმეში ამგვარად ჩაბმული მესამე პირი სარგებლობს მოსარჩელის (მოპასუხის) ყველა უფლებით და მას ეკისრება მოსარჩელის ყველა მოვალეობა. განსახილველ საქმეზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასაციის არარსებობა, გავლენას ვერ მოახდენს მესამე პირის უფლებაზე – სრულფასოვნად დაიცვას საკუთარი ინტერესები, კერძოდ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე წარმოადგენს ქონების მმართველს, რომელსაც კანონით მისთვის მინიჭებული უფლება-მოვალეობების ფარგლებში განსაზღვრული აქვს სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს ინტერესის დაცვა.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, განმარტავს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, აღნიშნული მუხლი სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთს აკისრებს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ავალდებულებს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყოს მის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შე-

საბამისად, მომზადება, მიღება, გამოცემა, შესაბამისად, უსაფუძვლო სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული განმარტება მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მტკიცების ტვირთის დაკისრება იმის თაობაზე, რომ მასსა და ფიზიკურ პირს, მ. ზ-ეს შორის დადებული უსასყიდლო გარიგება არ ეწინააღმდეგება, როგორც სამართლებრივ, ისე ზნეობრივ ნორმებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ გარიგება დაიდო სახელმწიფოსა და მ. ზ-ეს შორის, გარიგების საფუძველზე მესაკუთრედ აღირიცხა სახელმწიფო, ქონების – მართვა განკარგვის უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ამასთან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მართალია, ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, თუმცა აღნიშნული გულისხმობს რეგისტრირებული უფლების გადამოწმებას და არა წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადების არსებობის გამო, შემდგომში წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადის უარყოფას და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის უარყოფას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს მიერ სადავო ფართის შექმნისას უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მ. ზ-ის საკუთრების უფლება და აღნიშნული ჩანაწერის სანინააღმდეგოდ საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა, შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა უზრუნველყო მტკიცება მის მიერ გამოცემული აქტების კანონიერების თაობაზე, ხოლო გარიგების ნამდვილობის დადასტურება, მისი მტკიცების ფარგლებს სცილდება.

ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს არ წარმოადგენს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, შესაბამისად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გადაწყვიტოს საკითხი, რომელიც არ ყოფილა სადავო აქტებით გადაწყვეტილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ი ლ ე ბ ა ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ

№ბს-617-610(2კ-15)

19 აპრილი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

რ. მ-ემ 28.04.14წ. სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირების გ. მ-ის, ე. მ-ის, თ. მ-ის, ი. მ-ის, გ. მ-ისა და მ. ს-ის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 13.03.2014წ. მიმართა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურს კასპში, სოფელ ... მდებარე თავის კუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.2014წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო

მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 10.04.2014წ. №76247 გადაწყვეტილებით უარი განაცხადა საქმის არსებით განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით აღნიშნული საკითხის განხილვა არ განეკუთვნებოდა მის კომპეტენციას.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მის მიერ წარდგენილი კასპის რაიონის სოფ. ... მიწის კომისიის 02.09.98წ. მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება არა მხოლოდ მისი საკუთრების უფლება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, არამედ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მოსაზღვრე მეზობელთა ვინაობა და ნაკვეთის გაბარიტები, რაც სრულად შეესაბამება წარდგენილ აზომვით ნახაზს, ხოლო ის ნაკვეთი, რომელთანაც არის გადაფარვა, მიზანმიმართულად არის არასწორად რეგისტრირებული იმ მიზნით, რომ მოიცვას მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ ნაკვეთს გააჩნია ყველა საჭირო ფაქტობრივი საზღვარი (ძველი ღობე, ნარგავები), ნაკვეთი წარმოადგენს ცალკე ნაკვეთს და არა ... ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს. სხვაგვარად, ამ ორი ნაკვეთის ფართობების ჯამი სრულიად უკონფლიქტოდ და გადაფარვის გარეშე თავსდება მოცემულ ტერიტორიაზე, შესაბამისად, უნდა განხორციელდეს მესამე პირების საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასკ-ის 22-ე-23-ე მუხლების საფუძველზე მოსარჩელემ მოითხოვა კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.2014წ. №... გადაწყვეტილების (წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილებასთან ერთად) ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. №76247 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. გადაფარვის აღმოფხვრის მიზნით მოსარჩელემ მოითხოვა აგრეთვე საზღვრების არსებული კონფიგურაციის ნაწილში ... კოდით ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ მიუთითა აგრეთვე, რომ დავის საგანს შეადგენს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

გორის რაიონული სასამართლოს 18.09.2014წ. განჩინებით მესამე პირის გ. მ-ის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა თ. მ-ი.

გორის რაიონული სასამართლოს 18.09.2014წ. გადაწყვეტილებით რ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 15203 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ., გ., ე., თ., ი. მ-ების, მ. ს-ის და ვ. ლ-ას სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია უძრავი ქონების საზღვრების, ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის ნაწილში, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი წარმოების შეჩერების შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.14წ. №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ წარმოებაში მიღებისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.14წ. №76247 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა მხარეთა მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას უძრავ ქონებაზე მოსარჩელისა და მესამე პირების (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობისა და ფარგლების, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდების, მესაკუთრების (მოსარგებლებების), გეოგრაფიული მდებარეობის, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლების, უძრავი ქონების კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრების შესწავლა და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით ახალი გადაწყვეტილების მიღება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000 წ. განჩინებით დამტკიცდა მხარეთა მორიგება, რომლითაც დადგინდა კასპის რაიონის სოფელ ... მდებარე „...“ მოსარჩელეთა – ი., გ., გ., ე., თ. მ-ების, მ. ს-ისა და ვ. ლ-ას სახელზე თანაზიარ საკუთრებაში აღრიცხვა, თავისი წილის არაკანონიერ მემკვიდრეებზე თბილისის სახელმწიფო სამხატვრო აკადემიასთან შეთანხმების გარეშე გასხვისების უფლების შეზღუდვით. განჩინების საფუძველზე მითითებული ქონება (15200 კვ.მ. მიწა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები) 09.06.2000 წ. 1/7-1/7 წილებით თანასაკუთრების უფლებით, № ... საკადასტრო კოდით აღრიცხა მესამე პირების სახელზე, თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. 14.11.2013წ. საჯარო რეესტრს განცხადებით მიმართეს თანამესაკუთრებმა – გ. და ე. მ-ებმა და მოითხოვეს მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, რაც რეგისტრაციის შესა-

ხებ 15.11.2013 წ. №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია აგრეთვე, რომ კასპის რაიონის სოფელ ... საკრებულოში შემავალი ... სოფლის ყრილობის 02.02.1992წ. №2 ოქმის და მიწის ნაკვეთების განაწილების სიებით (მე-3 კატეგორია) ვ. ლ-ას, რომლის მემკვიდრეც არის მოსარჩელე რ. მ-ე, პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,16 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამასთანავე, აღნიშნული ოქმის საფუძველზე, 02.09.1998 წ. № 4 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, ვ. ლ-ას სოფელ ... საკუთრებაში გადაეცა 0,16 ჰა მიწის ფართი ერთ ნაკვეთად, ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება კულტურის სამინისტრო, სამხრეთიდან – ხევი, აღმოსავლეთიდან – ვ. ვ. ლ-ა; მიღება-ჩაბარების აქტს ... საკრებულოს გამგებელის სახელით ხელს აწერს რ. ქ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირებს უფლების დამდგენი დოკუმენტების – სასამართლო განჩინებისა და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, ამ ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და კოორდინატების დადგენა შესაძლებელია ე. წ. ... ადრინდელი ტოპოგრაფიული რუკით და ამის შესახებ მონაცემებს შეიცავს ვ. ლ-ას სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. სასამართლომ არ გაიზიარა მესამე პირთა მოსაზრება, რომ ვ. ლ-ას სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოსარჩელეს არ აქვს მოთხოვნის დაყენების უფლება, რადგან მასზე არაუფლებამოსილი პირი აწერს ხელს და სოფელ ...ას 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში ვ. ლ-ას კომლი არ ირიცხება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამავე კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვიდრე ამ დოკუმენტის კანონის მოთხოვნებთან შესაბამობა კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ იქნება აღიარებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრში მესამე პირთა სახელზე საკუთრების თავდაპირველი და შემდგომ ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მათ მითითებებზე დაყრდნობით, და მიწის ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობა. ამასთან, საჯარო რეესტრში მესამე პირთა სახელზე საკუთრების თავდაპირველი და შემდგომი ელექტრონულ

ფორმატში რეგისტრაციისას წარდგენილი იქნა ორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელთა ვიზუალური შედარებითაც ნათელია, რომ სხვადასხვაა მიწის ნაკვეთის ადრინდელი და შემდგომი კონფიგურაცია და საზღვრები. ამდენად, მესამე პირების საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციით აღირიცხა მიწის ის ნაკვეთი, რომელზეც უტყუარად და სრულყოფილადაა გასარკვევი მოსარჩელისა და მესამე პირთა (ან სხვა პირთა) საკუთრების უფლება.

სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის საფუძველზე აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამდენად, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა უმართებულოა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტსა და სზაკ-ის 53-ე, 96-ე მუხლებზე მითითებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირების სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა და თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და მხოლოდ მას შემდეგ მოეხდინა მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა. სასამართლოს მოსაზრებით, მესამე პირების მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე აღრიცხვის და შემდგომ ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს, თუმცა ამ რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა-გამოკვლევა არ მომხდარა, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მათი საკუთრების ადგილმდებარეობა და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა, კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას დაცული არ ყოფილა სზაკ-ის ნორმები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ შეუძლებლად მიიჩნია წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დავის არსებითად და საბოლოოდ გადან-

ყველა, საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ან მესამე პირებისათვის მიკუთვნება. ამასთანავე, სასამართლოს მოსაზრებით, საკითხის დამატებითი კვლევის საჭიროებაზე ის გარემოებაც მეტყველებს, რომ მესამე პირების მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, კასპის რაიონის სოფელ ... (...) 2013 წელს შპს „...“ მიერ შესრულებულ „...“ და მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე მონიშნული (დამტრისხული) ტერიტორია შეესაბამება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველ ნახაზზე მითითებულ დამტრისხულ ფართს, და აღნიშნული ტერიტორია ხვდება 1998 წლის „სპეციალური სამეცნიერო სარესტავრაციო სანარმოო გაერთიანების საპროექტო ბიუროს“ მიერ შესრულებულ ტოპოგეგმაზე, სადავო რეგისტრაციისას კი არც ეს საკითხი იქნა გამოკვლეული.

გორის რაიონული სასამართლოს 18.09.14წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურმა, გ. მ-მა, ი. მ-მა, მ. ს-ემ, ე. მ-მა, თ. მ-მა და თ. მ-მა (გ. მ-ის უფლებამონაცვლე).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 26.01.15წ. განჩინებით გ. მ-ის, ი. მ-ის, მ. ს-ის, ე. მ-ის, თ. მ-ის და თ. მ-ის (გ. მ-ის უფლებამონაცვლე) შუამდგომლობა 02.09.1998წ. №2 მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით მიმდინარე ადმინისტრაციული დავის დასრულებამდე საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.03.15წ. განჩინებით გ. მ-ის, ი. მ-ის, მ. ს-ის, ე. მ-ის, თ. მ-ის და თ. მ-ის (გ. მ-ის უფლებამონაცვლე) შუამდგომლობა საქმეთა გაერთიანების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.15წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 18.09.14წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ საქმის მასალების მიხედვით მესამე პირების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრებში მოექცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით მოსარჩელის მამკვიდრებლისათვის გადაცემული მიწის ნაკ-

ვეთი, მემკვიდრე რ. მ-ემ ვედარ შეძლო თავისი საკუთრების რეგისტრაცია მიუხედავად იმისა, რომ რ. მ-ემ სარეგისტრაციოდ წარადგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტი – 1998 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, რ. მ-ის მამკვიდრებელმა – ვ. ლ-ამ 1992 წელს მიწის ნაკვეთების განაწილების შედეგად მიიღო 0,16 ჰა მიწის ნაკვეთი კასპის რაიონის სოფელ ... ამასთანავე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, რ. მ-ის სარეგისტრაციო განაცხადზე 18.03.2014 წ. №... გადაწყვეტილებით ხარვეზი დაადგინა მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში, უფლების დამდგენ დოკუმენტს – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის კანონშეუსაბამობის საფუძველით ხარვეზი არ დადგენილა, ხოლო განსახილველი დავის საგანს არ წარმოადგენს 02.09.1998 წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტის (ადმინისტრაციული ხელშეკრულების) კანონიერება, და შესაბამისად, ამ სამართლებრივი დოკუმენტის კანონიერების წინააღმდეგ წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულება შეიძლება შეფასდეს მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერების საკითხზე აღძრული ცალკე დავის ფარგლებში, ამჟამად მიღება-ჩაბარების აქტის არამართლზომიერება კანონით დადგენილი წესით არ არის დადასტურებული.

სასამართლომ არ გაიზიარა მესამე პირების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების დამდგენი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის არარსებობის პირობებში სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას ბათილად ეცნო რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის საზღვრების, ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციის ნაწილში და აღნიშნა, რომ 14.11.2013 წ. საჯარო რეესტრს განცხადებით მიმართეს თანამესაკუთრებმა – გ. და ე. მ-ებმა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომებით ნახაზის მიხედვით, რეგისტრაციის შესახებ 15.11.2013 წ. № ... გადაწყვეტილებით, მათი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ამასთანავე, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 09.06.2000 წ., კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000 წ. განჩინების საფუძველზე, კასპის რაიონის სოფელ ... მდებარე „...“ დარეგისტრირდა მოსარჩელეთა – ი., გ., გ., ე., თ. მ-ების, მ. ს-ისა და ვ. ლ-ას თანასაკუთრების უფლებით, რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული განჩინებით არ ირკვევა სადავო უძრავი ქონების მოცულობა, კონფიგურაცია, შესაბამისად, განჩინებასთან ერთად მარეგისტრირებელმა ორგანომ იხელმძღვანელა ტოპოგრაფიული რუკით, რომელიც დაცულია სარეგისტრაციო მასალებში, მესამე პირთა საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის ცვლილება, დაზუსტება განხორციელდა 14.11.2013წ. წარდგენილი საკადას-

ტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის მე-11, მე-13 მუხლების, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტის საფუძველზე სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა, ამასთანავე დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაზუსტების შესაძლებლობას, უძრავ ქონებაზე დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამორიცხავს შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას, თუმცა უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია და მათში ცვლილებების შეტანა, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. ისეთ ვითარებაში, როცა WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში მინის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენასთან ერთად, კონკრეტული უძრავი ქონება რეგისტრირდება შეცვლილი კონფიგურაციით, აღნიშნული უნდა განხორციელდეს სათანადო დასაბუთების შედეგად, რაზეც პასუხისმგებელია მარეგისტრირებელი ორგანო, სზაკ-ის 96-ე მუხლის საფუძველზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სზაკ-ის 95-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე სარეგისტრაციო ორგანოში მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის – რ. მ-ის ჩაბმა კანონით გათვალისწინებულ ვალდებულებას წარმოადგენდა, რაც არ განხორციელებულა. ამასთანავე თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულ სადავო ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის შესახებ გადანყვეტილება მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო მხოლოდ ორი თანამესაკუთრის განცხადების საფუძველზე მაშინ, როდესაც სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი უნდა გამხდარიყო ყველა თანამესაკუთრის მიერ შედგენილი ერთობლივი განცხადება, უზრუნველყოფილი უნდა ყოფილიყო დანარჩენი თანამესაკუთრების ჩართვა სარეგისტრაციო წარმოებაში.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ, საკითხის ხელახალი განხილვისას, უნდა დაადგინოს 1998 წლის „სპეციალური სამეცნიერო სარესტავრაციო საწარმოო გაერთიანების საპროექტო ბიუროს“ მიერ შესრულებული ტოპოგეგმით ირკვევა თუ არა იმ მინის მოცულობა, კონფიგურაცია, საზღვრები, რომელზედაც განთავსებულია ე.წ. „...“, რადგან საქმის მასალებით

ვერ დგინდება, 09.06.2000წ. რის საფუძველზე გაიცა სადავო უძრავი ქონების საკადასტრო რუკა მიწის ნაკვეთის დაფიქსირებული კონფიგურაციით, ხოლო 15.11.2013 წ. განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება ამკარაა, თუმცა არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების ფაქტობრივი საფუძვლები. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დაეთანხმა გორის რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ მესამე პირების მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე აღრიცხვის და შემდგომ ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს, თუმცა ამ რეგისტრაციისას, მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის დადგენა-გამოკვლევა არ მომხდარა, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მათი საკუთრების ადგილმდებარეობა და საზღვრები და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.15წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურმა, გ. მ-მა, ი. მ-მა, მ. ს-ემ, ე. მ-მა, თ. მ-მა და თ. მ-მა (გ. მ-ის უფლებამონაცვლე).

კასატორებმა გ. მ-მა, ი. მ-მა და სხვ. აღნიშნეს, რომ თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ საზღვრების კონფიგურაციის ნაწილში აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა შესაბამისი გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასაც გულისხმობდა, მაშინ ვალდებული იყო მოსარჩელისთვის სარჩელის ტრანსფორმაცია შეეთავაზებინა, რახან სარჩელის ტრანსფორმაცია არ მომხდარა სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი ბათილად ეცნო მიწის რეგისტრაცია კონფიგურაციის ნაწილში. ამასთანავე, მხარემ არაერთგზის მიუთითა რ. მ-ის უფლებადამდგენი დოკუმენტის უკანონობაზე, იმ საფუძველით, რომ მასზე ხელმომწერი პირი არ იყო უფლებამოსილი, დარღვეული იყო მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის წესები, სასამართლო ვალდებული იყო დაეკმაყოფილებინა მესამე პირთა შუამდგომლობა და მოეხდინა საქმეთა გაერთიანება ან შეეჩერებინა მიმდინარე წარმოება მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით მიმდინარე დავაზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერების შემოწმების შედეგს გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს განსახილველი დავისთვის. კასატორების მოსაზრებით, სასამართლომ დაარღვია

სსკ-ის 137-ე მუხლის მე-3, მე-4, მე-5 ნაწილები, რადგან არ შეამონმა აღნიშნული მტკიცებულების ნამდვილობა და არ ამორიცხა ის მტკიცებულებათა სიიდან, საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდებოდა მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე.

კასატორებს მიაჩნიათ, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილობის პირობებშიც, უდავოა, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებელს ვერ გადაეცემოდა ის მინის ნაკვეთი, რომელზეც პრეტენზიას აცხადებს, რადგან სადავო მინის ნაკვეთზე არსებულ „...“ მინიჭებული აქვს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, უშუალოდ იმ მინის ნაკვეთზე, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, საბჭოთა პერიოდიდან განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, თუმცა სოფ. ... საკრებულოს 02.04.92წ. №2 ოქმსა და სოფ. ... მინის კომისიის 02.09.98წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტში მხოლოდ მინაზეა საუბარი და არა შენობა-ნაგებობებზე. გარდა ამისა მინაზე განთავსებულია საკანალიზაციო ქსელი და კოლექტორი, ამდენად, გამოირიცხებოდა მინის რეფორმის ფარგლებში მინის განკარგვა. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ მინა არც რ. მ-ის და არც მისი მამკვიდრებლის სახელზე არ არის აღრიცხული საჯარო რეესტრში თუ ტექ. ბიუროში.

სასამართლომ თვითონვე მიიჩნია დადგენილად, რომ 2000 წელს საკუთრების რეგისტრაციისას რეესტრმა იხელმძღვანელა სასამართლო გადანყვეტილებითა და ტოპოგრაფიული რუკით, ხოლო საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარად დასტურდება, რომ სადავოდ გამხდარი კონფიგურაცია ემთხვევა 1998 წლის ტოპოგრაფიული რუკის კონფიგურაციას, რაც ამყარებს საჯარო რეესტრის პოზიციას. ამასთანავე, დაზუსტებულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მართალია, პირველადი განცხადება მხოლოდ ორი თანამესაკუთრის მიერ იქნა წარდგენილი, თუმცა, შემდგომში მოხდა სხვა დოკუმენტების, მათ შორის, ყველა თანამესაკუთრის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის წარდგენა, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა.

კასატორებს მიაჩნიათ, რომ სადავო უძრავი ქონების სტატუსიდან გამომდინარე, სასამართლო ვალდებული იყო საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო.

კასატორებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნეს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.15წ. განჩინება დაუსაბუთებელია, სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის

32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რადგან ექსპერტიზის დასკვნით უტყუ-
არად დასტურდება 09.06.2000წ. განხორციელებული რეგისტრაციის
დროს წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისობა რეგისტრა-
ციამდე არსებულ და მიწის ნაკვეთის რეალურ მდებარეობასთან,
ამდენად, არ არსებობს ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა დამა-
ტებითი გამოკვლევის საჭიროება.

გ. მ-მა, ი. მ-მა, მ. ს-ემ და სხვებმა საკასაციო საჩივარში იშუამ-
დგომლეს საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით,
რომ მათ მიერ სასამართლოში გასაჩივრებულია რ. მ-ის უფლების
დამდგენი დოკუმენტი – ვ.ლ-ას სახელზე კასპის რაიონის სოფ. ...
საკრებულოს მიერ 02.09.98წ. გაცემული №4 მიღება-ჩაბარების აქ-
ტი, რომლის მართლზომიერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღე-
ბას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემული საქმის გადაწყვეტი-
სათვის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 14.04.2016წ. განჩინებით სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“
ქვეპუნქტის საფუძველზე საქმის წარმოება შეჩერდა, გ. მ-ის, ი. მ-
ის, მ. ს-ის და სხვათა სარჩელზე საბოლოო გადაწყვეტილების კა-
ნონიერ ძალაში შესვლამდე.

საკასაციო პალატას განცხადებით მომართეს გ. მ-მა, ი. მ-მა და
სხვებმა საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით იმ საფუძველით,
რომ გ. მ-ის, ი. მ-ის და სხვათა სარჩელის გამო მიმდინარე სამარ-
თალწარმოება დასრულებულია. აღნიშნულის დასადასტურებლად
კასატორებმა მიუთითეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 13.10.2016წ. განჩინება, რომ-
ლითაც რ. მ-ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასა-
მართლოს 27.01.2016წ. გადაწყვეტილებაზე დაუშვებლად იქნა ცნო-
ბილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 29.12.2016წ. განჩინებით თბილისის სააპელაციო სა-
სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.2015წ. გან-
ჩინების გაუქმების თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-
გენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარე-
გისტრაციო სამსახურის, გ. მ-ის, ი. მ-ის და სხვათა საკასაციო სა-
ჩივრებზე განახლდა საქმის წარმოება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 12.01.2017წ. განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კას-
პის სარეგისტრაციო სამსახურის, გ. მ-ის, ი. მ-ის და სხვათა საკასა-
ციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი. სსკ-ის 408.3 მუხლის
საფუძველზე საქმე განხილულ იქნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, ახალი გადანყევტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას უარი უნდა ეთქვას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000წ. განჩინებით დამტკიცდა მხარეთა შორის მორიგება, რომლის თანახმად დადგინდა კასპის რაიონის სოფელ ... მდებარე „...“ მოსარჩელეთა – ი., გ., გ., ე., თ. მ-ების, მ. ს-ისა და ვ. ლ-ას სახელზე თანაზიარ საკუთრებაში აღრიცხვა, თბილისის სახელმწიფო სამხატვრო აკადემიასთან შეთანხმების გარეშე თავისი წილის არაკანონისმიერ მემკვიდრეებზე გასხვისების უფლების შეზღუდვით. 31.03.2000წ. განჩინების საფუძველზე 15 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები (ს.კ...) 09.06.2000წ. თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა მესამე პირების და ვ. ლ-ას სახელზე თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, თითოეულზე 1/7 წილით, აღნიშნული რეგისტრაცია ან მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრები სადავო არ გამხდარა. ვლ. ლ-ა გარდაიცვალა 19.10.2009წ., ვლ. ლ-ას მემკვიდრე არის მისი მეუღლე – რ. მ-ე, რომელმაც ქმრის დანაშთი სამკვიდრო მიიღო 10.03.2014წ. სამკვიდრო მონაშთის საფუძველზე. რ. მ-ე ნაკვეთის თანამესაკუთრედ საჯარო რეესტრში არ აღრიცხულა. 14.11.2013წ. მარეგისტრირებელ ორგანოს განცხადებით მიმართეს თანამესაკუთრებმა – გ. და ე. მ-ებმა და მოითხოვეს მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. 15.11.2013წ. საჯარო რეესტრში დამატებით წარდგენილ იქნა მ. ს-ის, ი. მ-ის, თ. მ-ის პირადობის მონაშთის ასლები, გ. მ-ისა და ვ. ლ-ას გარდაცვალების მონაშთის ასლები. რეგისტრაციის შესახებ 15.11.2013წ. №...გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, გ. მ-ის, გ. მ-ის, ე. მ-ის, ვ. ლ-ას, თ. მ-ის, ი. მ-ისა და მ. ს-ის სახელზე აღირიცხა კასპის რაიონის სოფ. ... მდებარე 15 203 კვ.მ. დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული 7 შენობა-ნაგებობით. 13.03.2014წ. კასპის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ. ლ-ას მემკვიდრემ – რ. მ-ემ და მოითხოვა კასპში, სოფელ ... მდებარე 0,16 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უფლებადამდგენ დოკუმენტად მიუთითა მისი მამკვიდრებლის – ვ. ლ-ას სახელზე 02.09.1998 წ. გაცემული № 4 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მესამე პირებისა და ვ. ლ-ას თანასაკუთრებაში რიცხულ ნაკვეთთან და-

ფიქსირებული ზედდების გამო.

განსახილველ დავაში სასარჩელო მოთხოვნას შეადგენს 15.11.2013წ. განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა საზღვრების კონფიგურაციის ნაწილში, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და რ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ წარმოებაში მიღებისა და ნაწილობრივ განუხილველად დატოვების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, მოსარჩელე მოითხოვდა აგრეთვე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელების დავალებას (სასკ-ის 22-ე, 23-ე მუხ.). ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ რ. მ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა საქმის გარემოებათა ხელახალი გამოკვლევა, მათ შორის რ. მ-ის მამკვიდრებლის – ვ. ლ-ას უფლებადამდგენი დოკუმენტებით მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ რ. მ-ის უფლებადამდგენი დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ძალაშია, მისი უკანონობა სათანადო წესით არ დადგენილა, ხოლო მის ნამდვილობასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია უნდა შეფასდეს მხოლოდ მიღება-ჩაბარების კანონიერებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სამართალწარმოების და არა მიმდინარე დავის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტად შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ კანონით დადგენილი პროცედურებისა და ფორმის დაცვით გამოცემული აქტი. უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობა არ გულისხმობს სათანადო შეფასების გარეშე მის ავტომატურ გაზიარებას. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ ვ. ლ-ას სახელზე გაცემული 02.09.1998წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტის უფლებანარმომშობ დოკუმენტად მიჩნევის შესაძლებლობაზე, სსკ-ის 105-ე მუხლის თანახმად სასამართლოსათვის არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, თითოეული მტკიცებულება უნდა შეფასდეს მათი ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებას არ ადასტურებს ის გარემოება, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მხოლოდ რეგისტრირებულ ნაკვეთთან დაფიქსირებული ზედდების გამო და უფლებადამდგენი დოკუმენტის კანონშეუსაბამობის საფუძველით ხარვეზი არ დადგენილა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ

აგებენ წარდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე. რეესტრი გარიგებებთან მიმართებით ამონმებს ფორმალური მოთხოვნების დაცულობას, ხელშეკრულების შინაარსობრივი მხარის მართლზომიერების, ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების საკითხებს მარეგისტრირებელი ორგანო არ იკვლევს, უკეთუ გარიგებაზე შესრულებული ხელმოწერების ნამდვილობა დამონმებულია სათანადო წესით (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 22-ე მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაზე – №4 მიღება-ჩაბარების აქტზე განხორციელებული ხელმოწერა დამონმებული იყო სათანადო ბეჭდით, შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ჰქონდა უფლებადამდგენ დოკუმენტთან დაკავშირებით ხარვეზის დადგენის საფუძველი, რაც არ გულისხმობს მიღება-ჩაბარების აქტის კანონშესაბამისობას. სასამართლოს, მარეგისტრირებელი ორგანოსაგან განსხვავებით, კანონმდებლობით მინიჭებული აქვს მასთან წარდგენილი დოკუმენტაციის როგორც ფორმალური, ასევე შინაარსობრივი მხარის შემონმების შესაძლებლობა. სააპელაციო პალატამ საკითხისადმი ფორმალური მიდგომით, იმ საფუძველით მიიჩნია 02.09.1998წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტი კანონიერად, რომ სათანადო წესით მისი უკანონობა არ ყოფილა დადგენილი, მაშინ როდესაც ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური საწყისები (სსკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) სასამართლოს არათუ უფლებამოსილს, არამედ ვალდებულს ხდიდა სრულად და ყოველმხრივ შეეფასებინა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებული მტკიცებულებები, მით უფრო მესამე პირების მიერ აქტის მიმართ პრეტენზიის არსებობის პირობებში. მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში ყოფნა არ წარმოშობდა სასამართლოს მიერ მისი გაზიარების ვალდებულებას. სასამართლოს, მიმდინარე დავის ფარგლებშივე, შეეძლო და ვალდებულიც იყო სათანადოდ შეეფასებინა მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც ფართზე უფლებანარმომქმნელი დოკუმენტი და, მაშასადამე, სასარჩელო მოთხოვნების საფუძველიანობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, პალატას უნდა შეეფასებია აქტის სარწმუნოობასთან დაკავშირებით მესამე პირების მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (სსკ-ის 137.2 მუხ.). გადაფარვის არსებობა თავისთავად ადასტურებს უფლებისწარმომშობ დოკუმენტებში კოლიზიის არსებობას, რაც ქმნის დოკუმენტაციის შეფასების საჭიროებას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ მესამე პირების მიერ წარდგენილი განცხადებებისა და შუამდგომლობების შედეგად, სააპელაციო პალატას ჰქონდა ინფორმაცია მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებასთან

დაკავშირებით სასამართლო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ 26.01.2015წ. განჩინებით არ დააკმაყოფილა მესამე პირთა შუამდგომლობა მიმდინარე საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო 17.03.2015წ. განჩინებით უარი თქვა საქმეთა გაერთიანებაზე იმ საფუძვლით, რომ დავის საგნიდან გამომდინარე საქმეები არ არის ერთგვაროვანი, ასევე მიმდინარე დავის განხილვა არ არის დამოკიდებული მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებული დავის შედეგზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ნაკვეთზე მოსარჩელის უფლების დამდგენი დოკუმენტია მიწის მიღება-ჩაბარების 02.09.1998წ. აქტი №4. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. რ. მ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერება უშუალოდ უკავშირდება მოსარჩელის სახელზე სადავო ფართის საჯარო რეესტრში აღრიცხვას, მიღება-ჩაბარების აქტის, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტის, უკანონობა საფუძველს აცლის ამ აქტის მიხედვით რ. მ-ის მამკვიდრებლისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის და შესაბამისად, ამ ნაწილში მესამე პირთა ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესახებ რ. მ-ის მოთხოვნას. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით საჯარო რეესტრის სამსახურს დაევალა ნაკვეთზე უფლების და ფარგლების, ნაკვეთის მახასიათებლების, კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების და პარამეტრების შესწავლა, რასაც მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს. ამდენად, ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების კანონიერებას მნიშვნელობა აქვს მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია განხორციელდა 09.06.2000 წელს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაუზუსტების შესაძლებლობას. საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია ითვალისწინებდა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუს-

ტების შესაძლებლობას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე (მე-5 პ.). ამდენად, მესამე პირთა სახელზე ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამოირიცხავდა შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება მესამე პირთა სახელზე ნაკვეთის საკუთრების თავდაპირველი და შემდგომი ელექტრონული რეგისტრაციებისას წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზებს შორის სხვაობის არსებობის შესახებ, არ ადასტურებს სადავო რეგისტრაციის უკანონობას. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია და მათში ცვლილების შეტანა, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება, წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. ამდენად, მოსარჩელის მითითება იმაზე, რომ ნაკვეთს გააჩნია ყველა საჭირო ფაქტობრივი საზღვარი (ძველი ღობე, ნარგავები), არ ადასტურებს მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკადასტრო რუკა დგება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის საფუძველზე და არა ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის ან ღობის გათვალისწინებით, კორექტირებას საფუძველად უდევს საკადასტრო მონაცემები, რომლებიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.106. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად არის მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის გრაფიკული და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემის ამსახველი დოკუმენტი არის ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც 26.1 მუხლის მიხედვით დგება სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრები დაზუსტდა WGS კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც გახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადანყვევტილებით მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის საფუძველი.

დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება, რომ საჯარო რეესტრში მესამე პირთა სახელზე საკუთრების რეგისტრაცია მოხდა მხოლოდ მესამე პირთა მითითებებზე დაყრდნობით. საქმის მასალებით, საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, რომ რეგისტრაციას საფუძველად დაედო უძრავი ძეგლის ტერიტორია, რომელშიც შედის ძეგლის მიერ უშუალოდ დაკავებული და მასთან ისტორიულად

და ფუნქციურად დაკავშირებული ტერიტორია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სასახლის კომპლექსს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი აქვს მინიჭებული, ძეგლის სტატუსი თავდაპირველად 1938 წ., ხოლო შემდგომში საქართველოს კულტურის და ძეგლთა დაცვის მინისტრის 07.11.06წ. ბრძანებით იქნა დადასტურებული. საქართველოს პრეზიდენტის 07.11.2006წ. №66წ ბრძანებულებით უძრავ ძეგლს ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორია მიენიჭა, ძეგლი შეყვანილია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სახელმწიფო რეესტრში. მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, საქართველოს კულტურის სამინისტროს უძრავი ძეგლის პასპორტში ტოპოგრაფიულ გეგმაზე აღნიშნული შენობა-ნაგებობები სასახლის კომპლექსის შემადგენელ ნაწილს შეადგენს. სასახლის კომპლექსის მიწის ტოპოგრაფიული რუკით დასტურდება, რომ მიწა, რომელზედაც დგას ავტოფარეხი უძრავი ძეგლის ტერიტორიის ნაწილია, ასეთად რჩება ის დღემდე.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ ზედდება წარმოიშვა და მიღება-ჩაბარების აქტით ვ. ლ-ასთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი ე.წ. „...“ კომპლექსის შემადგენლობაში მოექცა მესამე პირთა მიერ ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების შედეგად. საქმეში დაცული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.07.2014წ. დასკვნის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველ ნახაზზე მითითებული ფართი ხვდება 1988 წლის „სპეციალური სამეცნიერო სარეგისტრაციო საწარმოო გაერთიანების საპროექტო ბიუროს“ მიერ შესრულებულ ტოპოგეგმაზე მითითებულ ტერიტორიაში. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №003905514 დასკვნის თანახმად მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს, შედის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის პასპორტის ტოპოგრაფიულ გეგმაში. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.07.2014წ. დასკვნის თანახმად, კასპის რაიონში, სოფ. ... (...) 2013 წელს შპს „...“ მიერ შესრულებულ ... და მიმდინარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე მონიშნული (დამტრიხული) ტერიტორია შეესაბამება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველ ნახაზზე მითითებულ დამტრიხულ ფართს და აღნიშნული ტერიტორია ხვდება 1988 წლის „სპეციალური სამეცნიერო სარესტავრაციო საწარმოო გაერთიანების საპროექტო ბიუროს“ მიერ შესრულებულ ტოპოგეგმაზე ნაჩვენებ ფართში. ექსპერტიზის დასკვნა თავისი შინაარსით კატეგორიულია

და ის ადასტურებს, რომ ნაკვეთი, რომელზედაც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, არის უძრავი ძეგლის ნაწილი.

სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 27.01.2016წ. გადაწყვეტილების თანახმად, დავის განხილვისას (21.01.2016წ. სხდომაზე) მომენილ იქნა საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს ძეგლთა რეაბილიტაციის საპროექტო სამსახურის მთავარი სპეციალისტის განმარტება, რომლის თანახმად 1956 წლის ტოპოლოგიურ გეგმაზე უწყვეტი შტრიხოვანი ხაზის შიგნით მოთავსებული ტერიტორია არის სასახლის კომპლექსისათვის მიკუთვნიებული ტერიტორია, 1988 წლის ტოპოგეგმას 1956 წლის გეგმისაგან განასხვავებს მხოლოდ ის, რომ ნაკვეთზე დამატებულია რამდენიმე ნაგებობა, მათ შორის ნაგებობა, რომელიც არის რ. მ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობა. სპეციალისტის განმარტებით ვ. ლ-ასთვის გადაცემული 1600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 1956 და 1988 წლების ტოპოლოგიური რუკების თანახმად, შედიოდა ე.წ. „...“ კომპლექსისთვის მიკუთვნიებულ ტერიტორიაში. ამდენად, ზედდება წარმოიშვა №4 მიღება-ჩაბარების აქტით კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე კომპლექსის შემადგენლობაში მყოფი ნაკვეთის არასწორად განკარგვამ და არა მესამე პირთა მიერ საკუთრებად საზღვრების დაზუსტებამ. ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურდა მოპასუხე და მესამე პირების პოზიციის მართებულობა, სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლის საწინააღმდეგო გარემოება, საექსპერტო დასკვნით დადასტურდა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის რეალურ მდგომარეობასთან. ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამასთანავე, სსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ მოუხდენია საექსპერტო დასკვნის მოტივირებული უარყოფა, სასამართლოებმა მიუთითეს საექსპერტო დასკვნაზე, რომელიც მოპასუხეთა და მესამე პირთა პოზიციას ადასტურებდა და დასკვნის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილება მიიღეს. ამდენად, გასაჩივრებული განჩინება არის წინააღმდეგობრივი, სარეზოლუციო ნაწილი არ გამომდინარეობს საქმეზე დადგენილი გარემოებებისაგან.

02.09.1998წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტის არამართლზომიერების შესახებ მესამე პირთა მოსაზრების საფუძვლიანობა დადასტურდა კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.01.2016წ. გადაწყვეტილებით, რომლითაც მოსარჩელების – მ. ს-ის, გ. მ-ის, ი. მ-ის, ე. მ-ის, თ. მ-ისა და თ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ვ. ლ-ას სახელზე კასპის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს მიერ 02.09.1998წ. გაცემული №4 მიღება-ჩაბარების აქტი. აღნიშნული დავის ფარგლებში სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ რ. მ-ის მიერ 13.03.2014წ. განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა, რომელიც იმავდროულად რეგისტრირებულია ე.ნ. „...“ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ასახულია სასახლის 1998 წლის ტოპოლოგიურ რუკაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 27.01.2016წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი №4 მიღება-ჩაბარების აქტი, ეხება სადავოდ ქცეულ მიწის ნაკვეთს და, შესაბამისად, გადაწყვეტილება მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლის დამადასტურებელ მტკიცებულებად უნდა იქნეს მიჩნეული, ვინაიდან მოსარჩელე და მესამე პირები ჩართული იყვნენ ხსენებული საქმის განხილვაში, სსკ-ის 266-ე მუხლის თანახმად მათ არ შეუძლიათ სადავოდ გახადონ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები, გადაწყვეტილების ობიექტური ფარგლები ვრცელდება გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ და სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000წ. განჩინების საფუძველზე 152000 კვ.მ. ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები 09.06.2000წ. თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა მესამე პირების და ვლ. ლ-ას სახელზე. ვლ. ლ-ას რაიმე პრეტენზია თანასაკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ნაკვეთის კონფიგურაციასა და საზღვრებთან დაკავშირებით არ გამოუთქვამს, არ არსებობს თანამესაკუთრების მიერ ვლ. ლ-ასათვის ფართის დათმობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000წ. №2/14 განჩინებით დამტკიცებული მორიგებით „...“ მახასიათებლები არ განსაზღვრულა, შესაბამისად იგულისხმება, რომ მორიგება შედგა „...“ კომპლექსის გამო, რომელიც მთელი თავისი მახასიათებლებით, ზუსტი მონაცემებით ასახული იყო ოფიციალურ დოკუმენტაციაში – 1989წ. და 1991წ. პასპორტებში, 1956წ. და 1988წ. ტოპოლოგიურ რუკებში. ხსენებული დოკუმენტაციით ირკვევა სასახლის კომპლექსის საზღვრები, სადავო ტერიტორია არის სასახლის კომპლექსის მიწის ნაწილი, თანამესაკუთრები არ შეთანხმებულან სადავო მიწის ნაკვეთის ვლ. ლ-ასათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემაზე, რაც დასტურდება აგრეთვე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.01.2016წ.

№33/94-15 გადაწყვეტილებითაც. ვლ. ლ-ა 19.10.2009წ. გარდაიცვალა, მოსარჩელის მამკვიდრებელს არ მოუთხოვია მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ვლ. ლ-ას მემკვიდრეს 2014 წლამდე ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის სამსახურისათვის არ მიუმართავს, ის არც სასახლის კომპლექსის თანამესაკუთრედ დარეგისტრირებულა მისი მამკვიდრებლის ნაცვლად. გ. მ-მა და ე. მ-მა 14.11.2013წ. განცხადებით მიმართეს მარეგისტრირებულ ორგანოს და მოითხოვეს თანასაკუთრებაში არსებული საზღვრების და ფართობის დაზუსტება წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. 15.11.2013წ. საჯარო რეესტრში დამატებით წარდგენილ იქნა მ. ს-ის, ი. მ-ის, თ. მ-ის პირადობის მონმობების ასლები, გ. მ-ის და ვლ. ლ-ას გარდაცვალების მონმობების ასლები. თანამესაკუთრებზე დაუზუსტებელი და დაზუსტებული რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია კასპის რაიონული სასამართლოს 31.03.2000წ. განჩინება №2/14, ხსენებულ საქმეში ერთ-ერთ თანამოსარჩელედ იყო რ. მ-ის მამკვიდრებელი ვლ. ლ-ა, რომელმაც სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე თანასაკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით 08.06.2000წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რ. მ-ემ 10.03.14წ. მოითხოვა სამკვიდრო მონმობის გაცემა. 02.09.1998წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე არ განხორციელებულა რაიმე დაზუსტებული ან თუნდაც დაუზუსტებელი რეგისტრაცია, მოსარჩელემ ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გასატარებლად განცხადებით მხოლოდ 13.03.14წ. მიმართა, შესაბამისად, კანონიერ ძალაში მყოფი 31.03.2000წ. სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არც დაუზუსტებული (09.06.2000წ.) და არც დაზუსტებული (15.11.2013წ.) რეგისტრაციის განხორციელებისას საჯარო რეესტრის კასპის სარეგისტრაციო სამსახური ვერ მოახდენდა შედარებას რაიმე მონაცემებთან. სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია ისტორიული უძრავი ძეგლის მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიხედვით, ამდენად, მოსარჩელის ჩართულობა სარეგისტრაციო წარმოების შედეგზე ზემოქმედებას არ მოახდენდა. სასამართლოს გადაწყვეტილებით უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა სამართლებრივ საფუძველს აცლის სადავო აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნას.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს ასევე წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის განაწილების სია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ... საკრე-

ბულოში შემავალი სოფ. ... 02.04.1992წ. ყრილობის №2 ოქმის თანახმად, მესამე კატეგორიის მიკუთვნებულ პირებს გამოეყოთ 0,10 ჰა-ს ოდენობის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება მესამე კატეგორიის კომლისათვის კანონმდებლობით (მინისტრთა კაბინეტის 18.01.1992წ. №48 დადგენილების მე-8 პ., 10.03.1992წ. №290 დადგენილების მე-6 პ.) განსაზღვრულ ოდენობას, თუმცა ... თემის საკრებულოს სოფ. ... მცხოვრებთა მიწის ნაკვეთების განაწილების სიების თანახმად, ვ. ლ-ას გამოეყო არა 0,10 ჰა, არამედ 0,16 ჰა მიწის ფართობი, ამასთანავე, სიაში არ არის მითითებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, საზღვრები, რაც ნაკვეთის საზღვრებთან დაკავშირებით დავის არსებობის შემთხვევაში, შეუძლებელს ხდის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას. რაც შეეხება რ. მ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში ასახულ საკადასტრო მონაცემებს, რომლის მიხედვითაც რ. მ-ე ითხოვს ნაკვეთის რეგისტრაციას, მიუხედავად იმისა, რომ ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მომიჯნავე უძრავი ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და შედგენილი ნახაზით ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მოსაზღვრე ნაკვეთის საზღვრებში, 11.03.2014წ. საკადასტრო აღწერას სასახლის კომპლექსის თანამესაკუთრები არ მონუეულან, საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირების გრაფა შევსებული არ არის.

შხედვლობაშია მისაღები აგრეთვე ის ფარემოება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 10.03.1992წ. №290 დადგენილების 1-ლი მუხლის მიხედვით ისტორიული ძეგლის მიწა არ შედიოდა მიწის რეფორმის ფონდში, ამდენად, სიის და 02.09.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენისას ვერ იქნებოდა გადაცემული ისტორიული ძეგლის ნაკვეთი, შესაბამისად, დაირღვა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.1992წ. №48, 10.03.1992წ. №290 დადგენილებების ნორმატიული დანაწესი ისტორიული ძეგლის მიწის, როგორც სახელმწიფო ფონდის მიწის, პრივატიზების აკრძალვის შესახებ, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს 27.01.2016წ. №3ბ/94-15 კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული ხელშეკრულება – 02.09.1998წ. №4 მიღება-ჩაბარების აქტი ბათილად იქნა ცნობილი. კულტურის ძეგლის, ნაკვეთის მიწის რეფორმის ფონდში განაწილება და შემდგომში კერძო პირისათვის გადაცემა მოგვიანებით იქნა გათვალისწინებული კანონმდებლობით, კერძოდ „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ“ 25.06.1999წ. კანონის 24.1 მუხლის „გ“ ქვეუბნეტის თანახმად, უძრავი ძეგლის მესაკუთრე შეიძლება იყოს ფიზიკური პირი, ამავე კანონის 27-ე მუხლით დადგინდა, რომ უძრავ ძეგლზე ვრცელდება კანონმდებლობით გათვა-

ლისწინებული ყველა მემკვიდრეობითი უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია რ. მ-ის მოსაზრება მესამე პირების სახელზე არასწორი რეგისტრაციის შედეგად მისი მამკვიდრებლის – ვ. ლ-ასათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ე.წ. „...“ კომპლექსის შემადგენლობაში მოქცევის შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა ქმნიდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს. შესაბამისად, მართებულია რ. მ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.2014წ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარმოების შეჩერების საფუძველზე გამოცემული წარმოების შეწყვეტის შესახებ აქტი ქვედა ინსტანციების სასამართლოს მიერ არ გაუქმებულა, სასამართლოებმა საერთოდ არ იქონიეს მსჯელობა წარმოების შეწყვეტის აქტზე. ამდენად, სასახლის კომპლექსის კუთვნილი სადავო ფართი შესაძლოა აღირიცხოს არა რ. მ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, არამედ მესამე პირთა და რ. მ-ის თანასაკუთრებაში (უკეთუ ის მოისურვებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით გამხდარიყო კომპლექსის თანამესაკუთრე).

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ რ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნას შეადგენდა 15.11.2013წ. განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა საზღვრების კონფიგურაციის ნაწილში, თუმცა მოსარჩელე არ ითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.11.2013წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. საჯარო რეესტრში ფაქტობრივად განხორციელებული რეგისტრაცია არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების შედეგი, შესაბამისად სარჩელის მიზნის გათვალისწინებით, გასაჩივრებას უნდა დაქვემდებარებოდა აქტი და არა მისი შედეგი, რადგან ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება გამოიწვია არა უშუალოდ რეგისტრაციამ, არამედ რეგისტრაციის შესახებ 15.11.2013 წ. გადაწყვეტილებამ. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს, სასკ-ის 28¹ მუხლის საფუძველზე, არ მოუხდენიათ მოსარჩელის მოთხოვნის ტრანსფორმირების გზით დაზუსტება. მოსარჩელის მოთხოვნა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 15 203 კვ.მ. ნაკვეთის №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ საჭიროებდა დაზუსტებას, სასამართლოს უნდა ემსჯელა იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე, რომელიც სა-

ფუძვლად დაედო ნაკვეთის რეგისტრაციას. სააპელაციო პალატა თავადაც აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ საზღვრების კონფიგურაციის ნაწილში, ეხებოდა სარეგისტრაციო სამსახურის 15.11.2013წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნას, რადგან აღნიშნული არის ის ერთადერთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც განხორციელდა სადავო რეგისტრაცია. ხსენებული მითითების მიუხედავად, სააპელაციო პალატის ყურადღების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნაკვეთის რეგისტრაცია და არა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საფუძველს არის მოკლებული ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ გასაჩივრებული აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობა, რადგან სათანადოდ არ დადასტურებულა სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საჭიროება. სასამართლო დავის გადაუწყვეტლად აქტს ბათილად ცნობს იმ შემთხვევაში, როდესაც აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებდა გარკვეული გარემოებების გამოკვლევას, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ამასთანავე ამ გარემოების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა უნდა ჰქონდეს გადაწყვეტილების მიღებისათვის. გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხლების დანაწესების მიუხედავად სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებების დადგენის შესაძლებლობის გამომრიცხავი გარემოებები. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ვინაიდან სასამართლო წარმოების დროს, საექსპერტო დასკვნით დადასტურდა სადავო რეგისტრაციის კანონიერება, არ არსებობდა სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საკითხის ხელახალი განხილვის დავალების საფუძველი. სასკ-ის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის გარეშე საკითხის გადაწყვეტის შემთხვევაში, რაც თავის მხრივ შეუძლებელს ხდის სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე მსჯელობას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებები: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტის ეროვნული ბიუროს 28.07.2014წ. დასკვნა, ტოპოგრაფიული რუკები, „...“ გენგეგმა, 09.06.2000წ. საალრიცხოვ ბარათი, საკადასტრო რუკა და სხვა დოკუმენტაცია იძლეოდა სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას.

დაუსაბუთებელია, აგრეთვე, სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველ-

ზე „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ წარმოებაში მიღების და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. №76247 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნული დანაწესი, მართალია, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ართმევს უფლებას სზაკ-ის 178-ე მუხლის საფუძველზე განიხილოს მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივარი, თუმცა ნორმა არ ადგენს სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის ვალდებულებას (სუსგ 25.05.2011წ. №1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ზს-598-591(კ-15)). განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული საჩივრით რ. მ-ემ მოითხოვა არა მხოლოდ წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, არამედ ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმებაც. ამდენად, რეესტრი უფლებამოსილი იყო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლისა და სზაკ-ის 80.4 მუხლის გათვალისწინებით, არ მიეღო წარმოებაში რ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში.

სააგენტოს 10.04.2014წ. გადაწყვეტილებით წარმოებაში იქნა მიღებული რ. მ-ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.2014წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მესამე პირთა სახელზე სასახლის კომპლექსის ნაკვეთის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში, საქმის განხილვა 17.04.2014წ. დაინიშნა და საქმის განხილვაში მონაწილე იქნენ მესამე პირები. სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ არის მოყვანილი რაიმე მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით თუ რატომ იქნა ბათილად ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. გადაწყვეტილება ამ ნაწილში, სასამართლოს არც ის დაუდგენია თუ რა შედეგით დამთავრდა საჩივრის ზეპირი მოსმენა, რატომ არ არის დავის საგანი ზეპირი მოსმენის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.04.2014წ. №... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რ. მ-ის სარჩელი გორის რაიონული სასამართლოს მიერ წარმოებაში 02.05.14წ. განჩინებით იქნა მიღებული, სააგენტოს 29.04.2014წ. გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში, რაც დამატებით ადასტურებს მოთხოვნის უსაფუძვლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პა-

ლატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დავა განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, სათანადოდ არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, არასწორად განმარტა სასკ-ის 32.4 მუხლი, რასაც შედაგად მოჰყვა დავაზე არასწორი და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება, შესაბამისად, არსებობს სსკ-ის 393.3 და 394.1 („ე“ ქვ.პ.) მუხლებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები. ამასთანავე, საქმეში დაცულ მტკიცებულებებზე, მათ შორის კანონიერ ძალაში მყოფ გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახლა დაბრუნების საფუძველი, რადგან ის მტკიცებულება, რომელსაც ეფუძნებოდა რ. მ-ის სარჩელი – №4 მიღება-ჩაბარების აქტი, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს თავისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას, ვერ წარმოადგენს მესამე პირთა სახელზე 15.11.2013წ. განხორციელებული რეგისტრაციისა თუ მის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების არამართლზომიერებას. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ. მ-ეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

ამასთანავე, სსკ-ის 53-ე მუხლის საფუძველზე, რ. მ-ეს (პ.ნ. ...) უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450 ლარის ანაზღაურება, ასევე გ. კ-ის (პ.ნ. ...) მიერ – 450 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მისი ტერიტორიული სამსახურის, გ. მ-ის, ი. მ-ის და სხვათა საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.04.2015წ. განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. რ. მ-ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს 450 ლარის ანაზღაურება;
5. რ. მ-ეს გ. კ-ის (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს 450 ლარის ანაზღაურება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

ბანჩინაბა საქართველოს სახელით

№ბს-969-965(კ-17)

17 მაისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 26 იანვარს ნ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2006 წლის 26 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ქონება, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა მის სახელზე. 2013 წლის 14 თებერვალს მოსარჩელე ნ. კ-ემ განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მითითებულ მისამართზე, მდებარე 0.15 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯა-

რო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება. მოსარჩელეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომებით ნახაზის წარდგენა, რაზეც დახმარებისთვის მიმართა შპს „ს...“, მაგრამ უშედეგოდ, რადგან ის თავს კეთილსინდისიერ შემძენად თვლიდა. ამის შემდეგ მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2010 წლის 30 აპრილის №... რეგისტრაციისა და 2015 წლის 11 ნოემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ასევე მოითხოვა სს „თ...“ და შემდგომ შპს „ს...“ რეგისტრაციიდან ამორიცხულიყო ქ. გარდაბანში, ... ქ. 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და იგი დარეგისტრირებულიყო 2006 წლიდან მის პირვანდელ მესაკუთრე – ნ. კ-ეზე. 2015 წლის 25 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ნ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 24 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის განჩინებით ნ. კ-ის სარჩელი, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 2 ივნისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ს...“.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ივნისის განჩინებით ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი ცნობილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლედ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის

გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 16 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ი. ტ-ეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6, სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით 48 კვ.მ. მოსარჩელე – ნ. კ-ე არის გარდაცვლილი ი. ტ-ის პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6, საკადასტრო კოდი: ... ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი 48 კვ.მ. 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ. კ-ის სახელზე.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში, საკადასტრო კოდი: ..., დაზუსტებული ფართი – 4063,00 კვ.მ 2009 წლის 15 ოქტომბრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სს „თ...“ სახელზე, ხოლო 2010 წლის 30 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში საკადასტრო კოდი: ... დაზუსტებული ფართი 4063,00 კვ.მ საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „ს...“ სახელზე.

2015 წლის 6 ნოემბერს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ. კ-ემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის (№...) დედანი.

2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ინფორმაცია. 2015 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, მო-

სარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამავე კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მოსარჩელის განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, არსებობდა დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მარეგისტრირებელ ორგანოში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარუდგენია. შესაბამისად, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11

ნომბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერად იქნა მიჩნეული, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №... ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და ქ. გარდაბანში მდებარე 4063,00 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულ იქნა შპს „ს...“ საკუთრება. უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილი სს „თ...“ სამეურვეო ქონების აუქციონის ფორმით რეალიზაციის შედეგების დამტკიცების ოქმი №1.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგია განიხილავს ნ. კ-ის სარჩელს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის შპს „ს...“ მიმართ, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის №1-3/491 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე კი სახელმწიფომ, როგორც საზოგადოების პარტნიორმა სს „თ...“ კაპიტალში შეიტანა საზოგადოების ბალანსზე რიცხული ქონება: მათ შორის ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე, 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლი – 48 კვ.მ. 2009 წლის 23 ოქტომბერს საზოგადოების სანესდებო კაპიტალში შეტანილი ქონება აღირიცხა სს „თ...“ სახელზე. აღნიშნული ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად 2010 წლის 25 მარტს საკუთრებაში გადაეცა შპს „ს...“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდაა გამხდარი ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე, 4 063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის 48 კვ.მ. სს „თ...“ საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ არის. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად

ცნობის საფუძველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინებით ნ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ პირობებში, იგი ვერ გაიზიარებდა სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებებს და მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნის მართებულობაზე. კერძოდ, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდაა გამხდარი ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის 48 კვ.მ. სს „თ...“ საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე რეგისტრაციის გაუქმებას, ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ არის, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ყურადღება არ გაამახვილეს და არ იმსჯელეს გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ საჩივარზე, სააგენტოს მიერ მიღებულ უკანონო და დაუსაბუთებელ გადაწყვეტილებაზე. ასევე არასწორად იმსჯელეს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებული 2009 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია და იურიდიულად არ დაასაბუთა არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება და ცალკეული სასარჩელო მოთხოვნა. კერძოდ, პირველი რეგისტრაცია ნ. კ-ეზე განხორციელდა 2006 წელს, რასაც ადასტურებს სარეგისტრაციო მონომბა. ამასთანავე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელ. ვერსიით შედგენილ საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას. დაუსაბუთებელია მოპასუხის განმარტება იმის შესახებ, რომ ვერ მოხერხდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაზუსტებული მონაცემებით ნ. კ-ეზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯერ სს „თ...“, ხოლო შემდეგ შპს „ს...“ რეგისტრაცია.

კასატორის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახური ჯერ ერთ და შემდეგ მეორე სუბიექტზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. აღნიშნული ფაქტის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ საჯარო რეესტრში ვერ უთითებს ნ. კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

კასატორის მითითებით, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაზუსტებული რეგისტრაციის არსებობას. შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქ-

მის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა. ადმინისტრაციული ორგანო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის საშუალება. ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე არ გამოუკვლევია ნ. კ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონშობა და მის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი. აქედან გამომდინარე, მოპასუხეთა მხრიდან ადგილი აქვს სადავო აქტების მომზადებისა და გამოცემის წესების აშკარა დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ 2013 წლიდან დღემდე სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და სასამართლოებში ასაჩივრებს მხოლოდ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №... რეგისტრაციის კანონიერებას. აღნიშნულ გარემოებაზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს ყურადღება არ მიუქცევიათ, რითაც მოსარჩელეს მოესპო სასარჩელო მოთხოვნის ბოლომდე სწორად ჩამოყალიბების შესაძლებლობა. რაც შეეხება გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებული 2009 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებას, სასამართლოს განუხილველად არ უნდა დაეტოვებინა ეს მოთხოვნა მაშინ, როცა სასამართლოს არ ჰქონდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 25 აპრილის სამოქალაქო საქმის შეჩერების განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 4 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწმინა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დას-

კვანამდე, რომ ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე ნ. კ-ემ აწ გარდაცვლილი ი. ტ-ისაგან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში, საკადასტრო კოდი: 2006 წლის 26 ივნისს უძრავი ქონება – 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი – 48 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. კ-ის სახელზე.

საქმის მასალების მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში, საკადასტრო კოდი: ..., დაზუსტებული ფართი – 4063,00 კვ.მ. 2009 წლის 15 ოქტომბრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სს „თ...“ სახელზე, ხოლო 2010 წლის 30 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ იგივე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „ს...“ სახელზე.

2015 წლის 6 ნოემბერს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ. კ-ემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის (№...) დედანი.

2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ინფორმაცია. 2015 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული წე-

სით, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპის საფუძველზე მოსარჩელეს მინიჭებული აქვს თავისუფლება საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს მისთვის მინიჭებული მატერიალური და საპროცესო უფლებები. სწორედ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარჩელეა უფლებამოსილი განსაზღვროს დავის საგანი და მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნის რა ფარგლებით მიმართავს იგი საქმის განმხილველ სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნ. კ-ე სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმ გადაწყვეტილებას, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა შპს „ს... სახელზე“. ფაქტობრივად, მოსარჩელემ, სარჩელის შინაარსიდან გამომდინარე, გაასაჩივრა საკუთრების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მიზანია აღდგეს 2006 წლამდე არსებული მდგომარეობა, როცა მას სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდა სადავო უძრავი ქონება და იგი 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღირიცხული იყო ნ. კ-ის სახელზე. მოცემულ შემთხვევაში, ნ. კ-ის ინტერესია არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული აქტების კანონშესაბამისობის დადგენა, არამედ იმ პროცედურების კანონიერების შემოწმება, რის საფუძველზეც დარეგისტრირდა სადავო უძრავი ქონება შპს „ს...“ სახელზე. საკასაციო საჩივარიც სწორედ იმ არგუმენტითაა დაშვებული, რომ ეჭვს იწვევს სადავო შემთხვევაში საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად სარჩელის შინაარსისა და დავის საგნისა, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა რეგისტრაციის აქტის კანონიერებას, მან სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოაყალიბა იმგვარად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების, 2015 წლის 11 ნოემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 24 დეკემბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე მიუთითა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ად-

მინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ წინაპირობაზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმიჯვერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამონმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია სს „თ...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და უთითებს, რომ აღნიშნულ საკითხს ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვეს.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 2009 წლის 23 ოქტომბერს სს „თ...“ სახელზე აღირიცხა ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომ არ გამოირიცხა და არ დაასაბუთა,

შეესაბამებოდა თუ არა ნ. კ-ის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა საკუთარი უფლებისა და კანონით გათვალისწინებული ინტერესის დასაცავად მიმართულ საშუალებას. უფრო მეტიც, ქვე-და ინსტანციის სასამართლოებმა მიუთითეს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია განიხილავდა ნ. კ-ის სარჩელს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის – შპს „ს...“ მიმართ, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის №1-3/491 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე კი სახელმწიფომ, როგორც საზოგადოების პარტნიორმა სს „თ...“ კაპიტალში შეიტანა საზოგადოების ბალანსზე რიცხული ქონება: მათ შორის ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში მდებარე 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლი – 48 კვ.მ. 2009 წლის 23 ოქტომბერს საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში შეტანილი ქონება აღირიცხა სს „თ...“ სახელზე. აღნიშნული ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად 2010 წლის 25 მარტს საკუთრებაში გადაეცა შპს „ს...“. მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ იყო, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას – მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმი-

ნისტრაციული 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.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების აღსადგენად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი მოსარჩელის გამოუცდებლობის გამო, არამედ მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის სწორად ფორმულირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ნ. კ-ე საქმის განხილვის ყველა ეტაპზე სადავოდ ხდიდა და აპელირებდა შპს „ს...“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობაზე. ამდენად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურდა მას და სასამართლოს, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე მოსარჩელისათვის უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის სწორად ფორმულირების შესაძლებლობა და დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ, ემსჯელა სს „თ...“ სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის აქტისა და აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობაზე. სადავო ქონება 2010 წლის 25 მარტს სწორედ აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად აღირიცხა საკუთრებაში და გადაეცა შპს „ს...“. ამდენად, სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო, რომ მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა სარჩელის შინაარსსა და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს – რა უფლების აღსადგენადაც მიმართა მან სასამართლოს და რა იყო მისი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდე-

ბულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა ის შესაძლებლობები და მექანიზმები, რასაც მას კანონმდებლობა ანიჭებს. იგი ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დაუცველობის პირობებში დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, ამასთან, იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, შეძლებდა თუ არა მოსარჩელე იმ მიზნის მიღწევას, რაც მას სასარჩელო მოთხოვნით სურდა, იმ პირობებში, როდესაც გასაჩივრებული არ იყო თავდაპირველი რეგისტრაციის აქტები, რომლის შესაბამისადაც მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სხვა პირის სახელზე. მოსარჩელისათვის არასასურველი შედეგი ხომ სს „თ...“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად დადგა. ასევე, სადავო ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად გადაეცა მონინალმდეგე მხარეს – შპს „ს...“. ამდენად, საგულისხმოა რა უშუალო და პირდაპირი ზიანი მიადგებოდა მოსარჩელეს იმ თავდაპირველი აქტებით, რომელიც საბოლოო შედეგს არ განუსაზღვრავს მხარეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პროცესუალური ნორმების დარღვევასთან ერთად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ ასევე დარღვეულია მატერიალური ნორმები. გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. ამასთან, სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ, იმის ნაცვლად, რომ კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არსებითად განეხილა საქმე, დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამარ-

თლოს გადაწყვეტილება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2000 წლის 16 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ი. ტ-ეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6, სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით – 48 კვ.მ. მოსარჩელე ნ. კ-ე კი არის გარდაცვლილი ი. ტ-ის პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6-ში. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ... ქ. №6, საკადასტრო კოდი: ..., 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი – 48 კვ.მ. 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. კ-ის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოიციხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, სხენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბანის სარეგისტრაციო სამსახურს სს „თ...“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოემოხა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორ-

განოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მინის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

მინის ნაკვეთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ამავე გადანყვეტილებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაუზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომორიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

ამდენად, კანონმდებლობა არ გამოორიცხავს დაუზუსტებელი

რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადანიშნული მძღვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სა-რეესტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რაც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადანიშნული მძღვეტილების მისაღებად. მონინააღმდეგე მხარემ ვერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ვერ მოხერხდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ნ. კ-ზე რეესტრირებული მინის ნაკვეთის ჯერ სს „თ...“ და შემდეგ შპს „ს...“ რეესტრაცია. მით უფრო, რომ სარეესტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ნ. კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეესტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სწრაფი რეესტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადანიშნულებისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე თავისი ინიციატივით არ მოიპოვა, ხოლო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადანიშნული მძღვეტილება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ სასამართლოს, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, კანონმდებლობა აკისრებს წამყვან როლს ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო საქმეს განხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია საქმის

სრულყოფილი და კომპლექსური განხილვისათვის.

შესაბამისად, იქიდან გამომდინარე, რომ საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გამოიკვილოს ახალი მტკიცებულებები და დაადგინოს მითითებული სადავო გარემოებები, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ, თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, დავის საგნის დაზუსტების, სარჩელის ტრანსფორმირებისა და სასარჩელო მოთხოვნების ფორმულირების შემდეგ, უნდა გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და დაადგინოს სადავო აქტების კანონიერება, რის შემდეგაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობაზე და საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

ბანკინება საქართველოს სახელით

№ბს-743-735(კ-16)

24 მაისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. გ-მა 24.06.2014წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სა-
სამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-
ტოს მიმართ. სასარჩელო მოთხოვნათა დაზუსტების შემდეგ
(01.12.2014წ. სასამართლო სხდომა, 24.12.2014წ. განცხადება) მო-
სარჩელემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შე-
სახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარე-
გისტრაციო სამსახურის 10.04.2014წ. №... გადაწყვეტილების, ად-
მინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებასა და განხილვაზე ნა-
წილობრივ უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტოს 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის
შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-
რეგისტრაციო სამსახურის 19.07.2012წ. №... გადაწყვეტილების ბა-
თილად ცნობა, ასევე მოპასუხისათვის №... სარეგისტრაციო გან-
ცხადების შესაბამისი ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამო-
ცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 03.04.2014წ. განცხადებით მიმარ-
თა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრა-
ციის დეპარტამენტს და მოითხოვა გარდაბნის რაიონის სოფელ ...,
... ტერიტორიაზე მდებარე, მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუს-
ტებული მონაცემებით რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნუ-
ლი სააგენტოს 10.04.2014წ. №... გადაწყვეტილებით წარდგენილ გან-
ცხადებაზე დადგინდა ხარვეზი ზედდების გამო, განცხადებაზე
თანდართული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგე-
ნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკ-
ვეთის საზღვრებში. მოსარჩელის მითითებით, მისი ნაკვეთის საზ-
ღვრები ზუსტად იყო დაფიქსირებული, ამიტომ ხარვეზის გამოს-
წორება მხოლოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მფლობელს ან თავად

საჯარო რეესტრს შეეძლო დაშვებული შეცდომის გამოსწორების გზით. გ. გ-მა შეჩერების შესახებ 10.04.2014წ. გადაწყვეტილება და ზ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. №... გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამავე საჩივრის ფარგლებში მოსარჩელემ მოითხოვა 03.04.2014წ. №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. გადაწყვეტილებით გ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა 10.04.2014წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში გ. გ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე. მოსარჩელის მოსაზრებით, მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე 19.07.2012წ. გაყალბებული მონაცემების საფუძველზე იყო და-რეგისტრირებული ზ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 06.10.2015წ. გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი პირს ანიჭებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესაძლებლობას, სადავო 19.07.2012წ. გადაწყვეტილებით ზ. ბ-ის სახელზე სწორედ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა თბილისში, ..., ... ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ. დაზუსტებული ფართი. საქმის მასალებით დგინდება, რომ არ არსებობდა ზ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.07.2012წ. გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის სისწორეს, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელემ მიუთითა განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობაზე, თუმცა ვერ წარადგინა სადავო რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის – 15.07.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბის დამადასტურებელი მტკიცებულება, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ვერ უთითებს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას მოპასუხის მიერ რომელიმე ნორმატიული დანაწესის დარღვევაზე. ამასთანავე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს 10.04.2014წ. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეეს-

ტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესაძლებლობას. მოსარჩელის მიერ 03.04.2014წ. სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ შეესაბამებოდა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ რ. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება, შესაბამისად, გ. გ-ს სადავო აქტით მართებულად დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონიერია როგორც იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა გ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 10.04.2014წ. გადაწყვეტილება, ასევე, იმ ნაწილშიც, რომლითაც გ. გ-ს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში განხილვაზე, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი ცალსახად ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების სასამართლო წესით გასაჩივრების სავალდებულობას, ამდენად მოსარჩელეს კანონის მოთხოვნათა დაცვით ეთქვა უარი 19.07.2012წ. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 06.10.2015წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. გ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.06.2016წ. გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 06.10.2015წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილება და განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ გ. გ-ის 16.04.2014წ. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის მოთხოვნათა

გათვალისწინებით, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, დანარჩენ ნაწილში გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა ძალაში.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 15.10.1993წ. გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 06.07.2007წ. ქ. თბილისში, ..., ... მდებარე 900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა გ. გ-ის საკუთრების უფლება (სარეგ. №..., შემდგომში – საკადასტრო კოდი: №...). 15.07.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ზ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 13.07.2012წ. ზ. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 15.07.1997წ. გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტის საფუძველზე, მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.07.2012წ. №... გადაწყვეტილებით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ზ. ბ-ის საკუთრების უფლება (ს/კ ...). 01.08.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით ზ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული აღნიშნული ქონება შეიძინა რ. გ-მა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.08.2012წ. გადაწყვეტილებით თბილისში, ..., ... ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ნივთზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა რ. გ-ის საკუთრების უფლება (ს/კ ...). 03.04.2014წ. გ. გ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. გადაწყვეტილებით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთა საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 16.04.2014წ. გ. გ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. №... გადაწყვეტილების და რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.05.2014წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრ-

ტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღ-
მოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გა-
მო, გ. გ-ის №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადან-
ყვეტილებით გ. გ-ს უარი ეთქვა №... ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქო-
ნების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 10.04.2014წ. გადანყვეტი-
ლების ბათილად ცნობის ნაწილში. ამავე გადანყვეტილებით გ. გ-ს
უარი ეთქვა №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რეგის-
ტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბი-
ლისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.07.2012წ. გადანყვეტილე-
ბის ბათილად ცნობის ნაწილში. საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-
გენტოს 16.07.2014წ. გადანყვეტილებით, ქ. თბილისში, ..., ... ტერი-
ტორიაზე მდებარე 300 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (ს/კ ...) ნასყიდობის ხელ-
შეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა თ. გ-ის თანასაკუთ-
რების უფლება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს 21.05.2014წ. გადანყვეტილება მიღებულია საქ-
მისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკ-
ვლევის გარეშე, აღნიშნული აქტი სააპელაციო პალატამ შეაფასა
იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა გ. გ-ის ადმინისტრაცი-
ული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
10.04.2014წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გა-
დანყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. სააპელაციო პალა-
ტამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე
დადასტურებულია 15.10.1993წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძ-
ველზე 06.07.2007წ. განხორციელებული რეგისტრაციით. სააპელა-
ციო პალატის მოსაზრებით, უდავოა ის გარემოება, რომ გ. გ-ის სა-
კუთრების უფლება აღრიცხული იყო რეგისტრაციის დროს მოქმე-
დი კანონმდებლობის შესაბამისად და აღრიცხული უძრავი ნივთი
წარმოადგენდა მის საკუთრებას. სააპელაციო პალატამ მიუთითა
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.02.2014წ. №ბს-367-
363(კ-12) გადანყვეტილებაში ასახულ განმარტებაზე და ყურად-
ღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ზ. ბ-ის სახელზე
15.07.1997წ. გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა
19.07.2012წ. მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძ-
ველს. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გ. გ-ის სახელზე გაცე-
მული მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემისა და მისი საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია ქრონოლოგიურად უსწრებს ზ. ბ-ის უფ-
ლების დამდგენი დოკუმენტის გამოცემისა და რეგისტრაციის თა-
რილს. პალატამ მიუთითა, რომ ზ. ბ-ის საკუთრების უფლების რე-

გისტრაციის თაობაზე სამართლებრივი მსჯელობა არ უნდა გამო-
რიცხავდეს დროში წინმსწრები და ასევე ანალოგიური უფლების
დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე გ. გ-ის საკუთრების უფლე-
ბის რეგისტრაციის თაობაზე მსჯელობას, ვინაიდან გ. გ-ის საკუთ-
რების უფლების შესახებ 06.07.2007წ. განხორციელებული რეგის-
ტრაცია სადავო არ გამხდარა, იგი კანონით დადგენილი წესით არ
ყოფილა ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი, ამასთანავე, სა-
დავო არ არის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის საფუძ-
ველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია. აღნიშნულიდან გამომდი-
ნარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორ-
განოს ზ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს უნდა
გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოე-
ბა, რათა ერთი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არ შე-
ელახა სხვისი ასევე კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლე-
ბა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც
მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ არის გაუქმებული, ზედდე-
ბის არსებობისას საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში ადმინისტრა-
ციული ორგანოს მიერ ხარვეზის აღმოფხვრის ვალდებულების
ცალმხრივად საჩივრის ავტორისათვის დაკისრება, არ გამოდინა-
რებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონით მინიჭებული
უფლებამოსილებისა და დადგენილი ვალდებულებების არსიდან.
ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მი-
იჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია
გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოე-
ბა და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და
ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ ასევე იმსჯელა საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს გასაჩივრებული 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტი-
ლების იმ ნაწილზე, რომლითაც განუხილველად დარჩა გ. გ-ის ად-
მინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-
ტოს 19.07.2012წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების
ბათილად ცნობის თაობაზე. სააპელაციო პალატამ სუს 14.07.2015წ.
№ბს-408-403(2კ-14) გადაწყვეტილებაში ასახული განმარტების
გათვალისწინებით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი
ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებუ-
ლი პირების მეშვეობით, საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყო-
ბა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფ-
ლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის
მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება, გასაჩივრების ადმინისტრა-
ციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზო-

მების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სწორედ ამ გარემოებით არის განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლის ჩანაწერი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და კერძო პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ, აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, ვერ გამოირიცხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი, დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) გადამოწმების შესაძლებლობა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის მიღებისას საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულებით არ გამოიკვლია ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებები. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უარი გ. გ-ის 16.04.2014 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე დაუსაბუთებელია. იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასე-

ბის შედეგად. ორგანოს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის შესაბამისი გადაწყვეტილება და გ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ერთობლივად იმსჯელოს საჩივრის ავტორის მიერ დასმულ საკითხებზე.

სააპელაციო პალატამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.07.2012წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 10.04.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ გ. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ ვინაიდან, სასამართლომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ზემოაღნიშნულ აქტებზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა და გამოკვლევა, მოცემულ ეტაპზე არ არსებობს აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველი, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ამ ნაწილში გასაჩივრებული საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძალაში უნდა დარჩეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.06.2016წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მხოლოდ გ. გ-ის სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა რიგი ნორმები, სზაკ-ის მე-5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია იმოქმედოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ამასთანავე, სზაკ-ის 201.3 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ აქტს იხილავს და ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით. კასატორი მიიჩნევს, რომ ზოგადი და კერძო საკანონმდებლო დანაწესების კონკურენციის დროს გამოიყენება უფრო კონკრეტული ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმები, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ზოგად წესს, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლით განსაზღვრულია სპეციალური ურთიერთობის, საჯარო რეესტრში მიმდინარე წარმოებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებების გასაჩივრების წესი. კასატორი აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტი-

ლება საჩივრდება პირდაპირ სასამართლოში, კანონით დადგენილი არ არის მისი ერთჯერადი გასაჩივრების შესაძლებლობა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, კასატორის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის კანონიერების გადამოწმება ადმინისტრაციული თვითკონტროლის ფარგლებში არის შეუზღუდავი უფლებამოსილება, მაგრამ ეს უფლებამოსილება არ შეიძლება განხორციელდეს ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ნებისმიერი ნორმა უნდა განიმარტოს მისი მიზნიდან გამომდინარე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლი ახდენს დიფერენცირებას და ადგენს ამა თუ იმ გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესს. სარეგისტრაციო ნარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილებები საჩივრდება ორგანოში ერთჯერადი გასაჩივრების წესით, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება საჩივრის შემთხვევაში უნდა შეისწავლოს და შეაფასოს სასამართლომ, რადგან ამგვარი გადაწყვეტილებები თავისი შინაარსით აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათი ბათილად ცნობით ხდება დამდგარი შედეგების ანულირება, ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი აწესებს სპეციალურ რეგულაციას, რაც ართმევს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაძლებლობას საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე.

კასატორის მოსაზრებით, საკასაციო სასამართლომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატამ იმსჯელა გასაჩივრებულ სარეგისტრაციო ნარმოების შეჩერების შესახებ და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებზე, შედეგად, ძალაში დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნული აქტების კანონიერად მიჩნევის ნაწილში, ძალაში დატოვა ამ ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, თუმცა ამის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა იმ გადაწყვეტილებების მართლზომიერებაზე მსჯელობა, რომლებიც ძალაშია და შესაბამისად, კანონიერად არის მიჩნეული. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევების შედეგად, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელე ითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას

იმ საფუძველზე, რომ ზ. ბ-ის რეგისტრაციას საფუძველად დაედო ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი, სააპელაციო სასამართლოში აპელანტმა შეცვალა და დაამატა ახალი გარემოება, მიუთითა, რომ სადავოდ მიიჩნევა უკვე არა მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბეს, არამედ რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის მდებარეობას, ამდენად, აპელანტმა უბრალოდ კი არ დაამატა ფაქტობრივი გარემოება, არამედ სააპელაციო სასამართლოში შეცვალა სარჩელის საფუძველი, ამასთანავე, აპელანტს არ დაუსახელებია და არ დაუსაბუთებია საპატიო მიზეზი, თუ რატომ ვერ მიუთითა მან აღნიშნულ გარემოებაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში და რატომ არ დააფუძნა საკუთარი მოთხოვნა ამ საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 02.06.2016წ. გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 15.10.1993წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 06.07.2007წ. ქ. თბილისში, ..., ... მდებარე 900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით საკუთრებაში დაირეგისტრირა გ. გ-მა (ს.კ. ...). 15.07.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ტერიტორიაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთზე მარეგისტრირებელი ორგანოს 19.07.2012წ. №... გადაწყვეტილებით აღირიცხა ზ. ბ-ის საკუთრების უფლება (ს/კ ...). ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ზ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული ქონება 07.08.2012წ. დარეგისტრირდა რ. გ-ის საკუთრებად, ხოლო მოგვიანებით რ. გ-ისა და თ. გ-ის თანასაკუთრებად. 03.04.2014წ. გ. გ-მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ანუ რეგისტრაციის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2014წ. გადაწყვეტილებით გ. გ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთა საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო, გ. გ-ს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 16.04.2014წ. გ. გ-მა ადმინისტრაცი-

ული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადანყვეტილებით გ. გ-ს უარი ეთქვა №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე წარმოების შეჩერების შესახებ 10.04.2014წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, რაც შეეხება რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობას, ამ ნაწილში გ. გ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე. სასამართლოში აღძრული სარჩელით გ. გ-მა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს 10.04.2014წ. გადანყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებასა და განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ სააგენტოს 21.05.2014წ. გადანყვეტილებისა და ზ. ბ-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ 19.07.2012წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობა. საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სააპელაციო პალატის 02.06.2016წ. გასაჩივრებული გადანყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებასა და განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. გადანყვეტილება, სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ გ. გ-ის 16.04.2014წ. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა, დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. კასატორი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სააპელაციო პალატის გადანყვეტილებას ასაჩივრებს მხოლოდ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში. გ. გ-ს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება არ გაუსაჩივრებია. ამდენად, სსკ-ის 404.1 მუხლის თანახმად, საკასაციო პალატა საკასაციო საჩივრის ფარგლებში მსჯელობს გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერებაზე.

კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილება წინააღმდეგობრივია, რადგან, ერთი მხრივ, სააგენტოს დაევალა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა, ხოლო, მეორე მხრივ, ძალაში დარჩა შეჩერებისა და რეგისტრაციის შესახებ აქტები, რითაც, ფაქტობრივად, დადასტურდა მათი კანონიერება. საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააგენტოს მოსაზრებას და აღნიშნავს, რომ სასამართლოს გადანყვეტილება შედგება შესავალი, აღწერილობითი, სამოტივაციო და სარეზოლუციო ნაწილებისაგან (სსკ-ის 249.1 მუხ.). გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით საბუთდება საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე დავის გადანყვეტის კონკრეტული შედეგის მარ-

თლზომიერება, ხოლო კონკრეტული, სამართლებრივი შედეგი აისახება გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში, რომლის დებულებები თავის მხრივ გაგებულ უნდა იქნეს გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამოტივაციო ნაწილში მოყვანილი სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით. სარეზოლუციო ნაწილში აისახება სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მოყვანილი სამართლებრივი მსჯელობის შედეგი, ამდენად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის თითოეული პუნქტი უნდა განიმარტოს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და გადაწყვეტილებაში ასახული სამართლებრივი შეფასებების გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში მართალია, მარეგისტრირებული ორგანოს 10.04.2014წ. და 19.07.2012წ. გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, თუმცა სასამართლოს არ დაუდგენია მათი კანონიერება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა დასაბუთებული არ ყოფილა სადავო აქტების მართლზომიერების მოსაზრებებით. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში ერთმნიშვნელოვნად არის აღნიშნული, რომ რადგანაც სასამართლო მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს აქტებზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, ამიტომ მოცემულ ეტაპზე არ არსებობს აღნიშნულ აქტებთან დაკავშირებული სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველი. ამდენად, საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის საჭიროების გამო, სააპელაციო პალატამ მოცემულ ეტაპზე უარი თქვა დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნათა საფუძვლიანობის შეფასებაზე, დავის განხილვის დროისთვის იგი მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა სადავო აქტების მართლზომიერებაზე, საკასაციო პალატამ ჩათვალა, რომ კონკრეტული მონესრიგების კანონიერება მხოლოდ სათანადო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შემდგომ უნდა შეფასდეს, მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ არის შესაძლებელი მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერებისა თუ უკანონობის დადგენა. ამდენად, სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებით არ დადგენილა სადავო აქტების კანონიერება, მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობა, მოსარჩელის მიერ სასარჩელო განცხადებაში გასაჩივრებული აქტების მიმართ მოყვანილი მოსაზრებების უკანონობა. სარჩელი ამ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა არა მოთხოვნის უსაფუძვლობის, არამედ სარეგისტრაციო ორგანოს მიერ საკითხის საჩივრის

განხილვის წესით გადაწყვეტის საჭიროების გამო. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერებას და ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მთლიანად, მათ შორის ხსენებულ ნაწილებშიც გაუქმდა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილების სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის წარდგენას არ უნდა ჰქონდეს ფორმალური ხასიათი, გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი არის ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალება, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სრულყოფის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, იგი იძლევა ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემაში დაშვებული შეცდომის შემჭიდროვებულ ვადაში, ქმედითად გამოსწორების შესაძლებლობას, რაც თავის მხრივ უზრუნველყოფს სადავო საკითხის სწრაფ და ეფექტურ გადაწყვეტას. ამდენად, მნიშვნელოვანია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ორგანოს მიერ საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრული და ყოველმხრივი გამოკვლევა, საჩივრის ავტორის პრეტენზიების შესწავლა, მათზე დასაბუთებული პასუხების გაცემა, სრულყოფილი წარმოების ჩატარება და მხოლოდ ამის შემდგომ წარდგენილ საჩივარზე გადაწყვეტილების გამოტანა, რომელშიც აისახება ჩატარებული წარმოების შედეგები. განსახილველ შემთხვევაში სააგენტოს 21.05.2014წ. გადაწყვეტილება არ პასუხობს აღნიშნულ მოთხოვნებს, აქტის შინაარსი ავლენს ორგანოს ფორმალურ დამოკიდებულებას სადავო საკითხის მიმართ. სააგენტოს აქტით გ. გ-ს უარი ეთქვა ზ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ხოლო საჩივარი შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ ზ. ბ-ის რეგისტრაცია ძალაშია და გ. გ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფიქსირდება ზედდება. სააგენტომ ფაქტიურად არ იქონია არსებითი მსჯელობა საჩივარში დასმულ არც ერთ საკითხზე. ორგანო სადავო 21.05.2014წ. გადაწყვეტილების მართლზომიერებას ფაქტობრივად ასაბუთებს მხოლოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლზე მითითე-

ბით და მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება მხოლოდ სასამართლოს შეუძლია, რეესტრი არ არის უფლებამოსილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში იმსჯელოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მართლზომიერებაზე.

ადმინისტრაციული საჩივრის შინაარსიდან გამომდინარე, სააგენტოს 25.04.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, რომლითაც დადგინდა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადის გაგრძელება და ზეპირი მოსმენის დანიშვნა, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენი პირის მოთხოვნა შემდეგნაირად განისაზღვრა: წარმოების შეჩერების შესახებ 10.04.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და გარდაბნის რაიონის სოფ. ..., ... მდებარე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ცვლილებების რეგისტრაცია. ამდენად, გ. გ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტის ბათილად ცნობა და მისი განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელება, საჩივრის ავტორის მიერ დასმული საკითხები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმ საკითხთა რიგს განეკუთვნებოდა, რომლის ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაწყვეტა ევალუბოდა სააგენტოს, შესაბამისად 29-ე მუხლზე მითითება არ ადასტურებს საჩივრის განუხილველად დატოვების მართლზომიერებას. აღნიშნულის მიუხედავად, სააგენტოს 21.05.2014წ. №... სადავო გადაწყვეტილებაში პირველ მოთხოვნად მითითებულია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.06.2012წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ქ. თბილისში, ..., ... ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ზ. ბ-ის საკუთრების უფლება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააგენტო ვალდებული იყო გადაეწყვიტა ადმინისტრაციულ საჩივარში დასმული საკითხები, ამ ვალდებულებას არ აქარწყლებს ის გარემოება, რომ საჩივარში დასმული საკითხი უკავშირდება ზ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი 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. №ბს-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)), რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს. ასე

მაგ. ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.02.2010წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 28.10.2009წ. №... გადაწყვეტილება, საკასაციო სასამართლოს 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-1695-1651(კ-10)) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არარად იქნა ცნობილი სააგენტოს აქტი, გაუქმდა, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო ურთიერთობა ეფექტურ კონტროლს საჭიროებს, რაც ერთი მხრივ გამოვლენას უნდა პოულობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში განახორციელოს გადაწყვეტილებებზე და მოქმედებებზე თვითკონტროლი და მეორე მხრივ სრული ციკლის სასამართლოს კონტროლქვეშ მოქცევაში. საკასაციო სასამართლოს 25.02.2016წ. განჩინებით (საქმე №ბს-598-591(კ-15)) დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (14.08.2014წ. №... გადაწყვეტილება) რეგისტრაციის შესახებ ტერიტორიული სამსახურის გადაწყვეტილების კონტროლის, განხორციელებულ რეგისტრაციაზე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შესაძლებლობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიითება იმაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით, ადასტურებს პირის შესაძლებლობას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა – განხილვის პროცედურების გარეშე პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში არ იმოქმედებს სასკის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესი სარჩელის აღძვრამდე აქტის სავალდებულოდ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების შესახებ. ამასთანავე, 29-ე მუხლის დანაწესი არ გამოირიცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს – სააგენტოს, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლეს ორგანოს, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებას არ აქვს სუსპენსიური ეფექტი, გასაჩივრება არ აჩერებს სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილების და რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

ადმინისტრაციულ საჩივარში დასმული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და დაზუსტებული რეგისტრაციის საკითხები საჭიროებდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არსებით განხილ-

ვას, საჩივარში დასმული საკითხების მიმართ დასაბუთებული პასუხის გაცემას. ადმინისტრაციული ორგანოს ამ ვალდებულებას არ გამორიცხავს ამ საკითხების კავშირი ზ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებასთან. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ამ რეგისტრაციის საფუძველი – ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ძალაშია და სადავოდ არავის გაუხდია, მოცემულ შემთხვევაში საკადასტრო კოდეხის სხვაობის გამო ზ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სადავო ნაკვეთზე არ გაუუქმებია გ. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რეგისტრირებული მონაცემების და დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხისმგებლობა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხ.), რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შესაძლებლობა არამხოლოდ სასამართლოს აქტის საფუძველზე (26.3 მუხ. „ა“ ქვ.პ.). ადასტურებს სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად რეგისტრაციის კანონიერების გადამოწმების, მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების დაზუსტების, შეცვლის, ძალადაკარგულად გამოცხადების ან ბათილად ცნობის კომპეტენციას. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ასეთ პირობებში ზედდების აღმოფხვრის ვალდებულების ცალმხრივად დაკისრება განცხადების ავტორზე არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებისა და კანონით დადგენილი ვალდებულებების არსიდან.

სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შეუძლებლობას არ ადასტურებს აგრეთვე რეგისტრაციის აქტის აღმჭურველი ხასიათი. სზაკ-ი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის (სზაკ-ის 60¹.4 მუხ.) შესაძლებლობას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლი არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას გადაამოწმოს რეგისტრაციის კანონიერება, აღნიშნულ უფლებამოსილებას სააგენტო იყენებს რეგისტრაციის ხარვეზიანობის შემთხვევაში. სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შეუძლებლობას არ ადასტურებს აგრეთვე რეგისტრაციის უტყუარობის პრეზუმცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია მოქმედებს მესამე პირების და არა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ. სათანადო პირობების არსებობისას ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს მის მიერ გამოცემული აქტი. სადავო აქტის გამოცემის დროს

მოქმედი სზაკ-ის 60¹.3 მუხლის თანახმად აქტის ბათილად ცნობაზე უფლებამოსილი სუბიექტებია: უშუალოდ აქტის გამომცემი ორგანო, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო და სასამართლო. კონფლიქტის გადაჭრის ადმინისტრაციული და სასამართლოს საშუალებები ზემოქმედებენ და ავსებენ ერთმანეთს, სასამართლო იურისდიქციის არსებობა არ გამორიცხავს ადმინისტრაციული წესით აქტის გასაჩივრების უფლებას, რომელიც პირის არა მხოლოდ უფლებაა, არამედ იმავდროულად მისი უფლებების დაცვის საშუალებაც, თავის მხრივ ტერიტორიული ორგანოს გადანყვეტილება და საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადანყვეტილებები მოცულობა სასამართლო კონტროლით. ის გარემოება, რომ სზაკ-ის 60-62-ე მუხლების საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს საკუთარი ინიციატივით გადანყვეტილების გაუქმების უფლებამოსილება, ადასტურებს აგრეთვე იმასაც, რომ ასეთი უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზეც. აღნიშნულს დამატებით ადასტურებს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით სარეგისტრაციო ურთიერთობაში უფლებადამცავი გარანტიები, დაზუსტებული რეგისტრაციის შეცვლის შესაძლებლობა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.07.2016წ. კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად სააგენტო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კომპეტენცია ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას წარსულში გამოცემული აქტების გადასინჯვის მეშვეობით, მათი უკანონობის დადგენის შემთხვევაში აღადგინოს სამართლიანი და კანონიერი საჯარო მმართველობის სტანდარტი, რომელიც აქტის ძალაში ყოფნით, მისი შედეგების შესაძლო აღსრულებით უგულებელყოფილი ან დარღვეულ იქნა. მოცემულ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის საჩივრით იკვეთება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემონიშნების საჭიროება. მით უფრო, რომ ხსენებული კანონის ფარგლებში ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს უფლებამოსილება უზრუნველყოს

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლის შესაბამისად, სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მეშვეობით (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19.07.2004წ. №835 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-60 მუხ., ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-5 მუხ.). ამდენად, სააგენტო, როგორც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას უფლებამოსილია შეამოწმოს მისი ქვემდებარე ტერიტორიული სამსახურის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება. განსახილველ შემთხვევაში სააგენტომ არსებითად არ იმსჯელა არამხოლოდ საკუთრების რეგისტრაციის საკითხზე, არამედ შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულ ნაწილში სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვალდებულებას ორგანო არ უარყოფს. მართალია, სადავო 21.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებით გ. გ-ის საჩივარი მხოლოდ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში იქნა განუხილველად დატოვებული, ხოლო შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საჩივარს დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, თუმცა, ფაქტობრივად, საჩივრის ამ ნაწილშიც ადგილი არ ჰქონია არსებით განხილვას, არ გამოკვლეულა საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, არ შესწავლილა საჩივარში ასახული არგუმენტები.

სზაკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის მე-7 თავით დადგენილი წესები. სზაკ-ის 95.2 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. აღნიშნულის მიუხედავად ადმინისტრაციული საჩივარი განხილულ იქნა ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის – ზ. ბ-ის ჩაბმის გარეშე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადას-

ტრო მონაცემებთან. ამასთანავე, ზედდების არსებობა ქმნის წარმოების შეჩერების პირობას მხოლოდ ზედდების ნაწილში. მოცემული ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას სააგენტოს არ გაურკვევია თუ რა ნაწილში აქვს ადგილი გადაფარვას, რა ნაწილშია საკადასტრო მონაცემები იდენტური, იმ შემთხვევაშიც თუ გ. გ-ის განცხადებით მოთხოვნილი ნაკვეთის რეგისტრაცია მთლიანად ფარავდა ზ. ბ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ნაკვეთს, სააგენტოს უნდა ემსჯელა გ. გ-ის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების მთლიანად შეჩერების კანონიერებაზე. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.04.2014წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმის გამო, რომ ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (15.10.1993წ.) და პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციის (06.07.2007წ.) თანახმად, გ. გ-ის სახელზე რეგისტრაციაში გატარდა 900 კვ.მ. ნაკვეთი, მოგვიანებით ზ. ბ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი (15.07.1997წ.) და მის სახელზე განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაცია (19.07.2012წ.) ეხება 600 კვ.მ. ნაკვეთს. საქმეში დაცული „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზის“ თანახმად, ზ. ბ-ის საკუთრებაში აღრიცხული ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან გადაფარვა ფიქსირდება 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან, დანარჩენი ფართი (300 კვ.მ.) ცდება ხსენებულ ფართს, შესაბამისად გაურკვეველია მოთხოვნილი ფართის მესამედზე რეგისტრაციის პროცედურის სრულად შეწყვეტის საფუძველი. სააგენტოს მიერ საჩივარი დანარჩენი 300 კვ.მ. ნაკვეთის რეგისტრაციის შეჩერების გაუქმების მიმართ არ იქნა განხილული და დაკმაყოფილებული, სააგენტოს სადავო აქტში არ არის მოყვანილი მოსაზრებები, რომელთა გამოც გ. გ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მთლიანად, მათ შორის 300 კვ.მ.-ს ნაწილში. გ. გ-ის განცხადებით დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნა არ აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (15.10.1993წ. მიღება-ჩაბარების აქტში) მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს, შესაბამისად არ დასტურდება მთლიანად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძველი („საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხ. „დ“ ქვ.პ.). სააგენტოს არ შეუფასებია გ. გ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის სისწორე, არ შეუდარებია UTM პროექციაში შესრულებულ ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთისა და გ. გ-ის სახელზე 06.07.2007წ. დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული ნაკვეთის ურთიერ-

თმდებარეობა, არ შეუფასებია გ.გ-ის სახელზე 15.10.1993წ. გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც ფიქსირდება გ. გ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები და 06.07.2007წ. შესრულებული საკადასტრო რუკა, რომელზეც ასახულია გ. გ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი.

სზაკ-ის 193.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნების ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ. სზაკ-ის 193-ე მუხლის საფუძველზე სააგენტომ სადავო აქტში იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 19.05.14წ. გადაწყვეტილებაზეც და მიიჩნია, რომ შეწყვეტა კანონშესაბამისი იყო. ამასთანავე, სააგენტოს არ დაუსაბუთებია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის კანონიერება ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელიც აღემატებოდა ზ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთს. სზაკ-ის 193-ე მუხლზე მითითებით სააგენტომ დაადასტურა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის კანონიერება, თუმცა აღნიშნული დანაწესი იგეგმავდა არა მხოლოდ წარმოების შეწყვეტის საკითხზე, არამედ აგრეთვე ზ. ბ-ის სახელზე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხზე, როგორც საჩივარში დასმულ საკითხთან კავშირში მყოფ საკითხზე მსჯელობის შესაძლებლობას, კანონის 29-ე მუხლის დანაწესი არ გამორიცხავს სააგენტოს უფლებას გადაამოწმოს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ რეგისტრაციის შესახებ კანონიერების საკითხი.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს აგრეთვე კასატორის მოსაზრებას სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლების შეცვლაზე, რადგან ჯერ კიდევ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ საჩივარში და შემდგომში საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ სარჩელში გ. გ-ი აღნიშნავდა, რომ მას არ შეეძლო რეესტრის მიერ დადგენილი ხარვეზის გამოსწორება – ისეთი კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომელიც გამორიცხავდა ზ. ბ-ის უძრავ ნივთთან ზედდებას, რადგან გ. გ-ისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი სწორედ იქ მდებარეობდა, სადაც აზომვითი სამუშაოები ჩატარდა. მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ ზ. ბ-ის სახელზე აღირიცხა გ. გ-ის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რაც ნიშნავს, რომ გ. გ-ი დავის დაწყების მომენტიდან ხდიდა სადავოდ ზ. ბ-ის ნაკვეთის აღიღმდებარეობას.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.06.2016წ. გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე**

**განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-859-855(კ-17)

5 ივნისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ტ. ჯ-ემ 2016 წლის 25 ნოემბერს სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას,

მოპასუხის – ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილებისა და „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე“ 2016 წლის 26 ოქტომბრის №11-03/11 განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და დაბა ჩაქეში მდებარე 0.259 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა. საკადასტრო აზომებით ნახაზისა და საკუთრების უფლების მოწმობის წარდგენის შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს/კ ...). ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 1 ივნისის №7 ოქმის №10 გადაწყვეტილებით გაუქმდა საკუთრების უფლების მოწმობა იმ საფუძველზე, რომ არ დგინდებოდა ტ. ჯ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ არაერთი სასამართლო დავის და შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიუხედავად, ბოლოს, 2016 წლის 26 ოქტომბერს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიღო განკარგულება №11-03/01 ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმისა №209 საოქმო გადაწყვეტილების და მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ. განკარგულების დასაბუთებაში მითითებულია, რომ კომისიამ მას შემდეგ რაც განახორციელა მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, ვერ დაადგინა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში დაფიქსირებულია, რომ დატენიანებულ (დაჭაობებულ) ადგილას არ შეიძლება ითესებოდეს სიმინდი, მიწის ნაკვეთზე გამავალი სადრენაჟო არხის არსებობა ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი არის ტენიანი, შე-

საბამისად, შეუძლებელია მინის ნაკვეთზე მოსარჩელის მიერ სიმინდის მოსავლის მოყვანა და ამ ფორმით თვითნებურად დაკავების დადასტურება.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ეს განმარტება არ შეესაბამება სიმართლეს და წინა სასამართლო სხდომებზეც სასამართლოში მტკიცებულების სახით წარდგენილი იყო ფოტოები, საიდანაც ნათლად დგინდება, რომ სწორედ სადავო მინის ნაკვეთში დათესილი იყო და ხარობდა სიმინდი. ტ. ჯ-ის მიერ მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და დამუშავების ფაქტს ასევე ადასტურებენ მოწმეები. სადავო განკარგულებაში კომისია უთითებს, რომ ხის ნარგავები, რომლებიც აღმოცენებულია სადავო მინის ნაკვეთზე, ბუნებრივად არის ამოსული და მათი წლოვანება სავარაუდოდ 7 წელს უნდა ითვლიდეს, ამდენად ცხადი ხდება, რომ საკუთრების აღიარების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება რალაც აბსტრაქტულ და ბუნდოვან გარემოებებზე დაყრდნობით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 იანვრის განჩინებით, საქმეზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა შპს „...“.

მესამე პირის – შპს „...“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონება 2012 წლის 18 ოქტომბრის ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსგან. აღნიშნული ხელშეკრულების წინაპირობას წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 16 ოქტომბრის №188 განკარგულება, რომლითაც სადავო მინის ნაკვეთი აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად, შესაბამისად, მიიჩნია, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ტ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილება და 2016 წლის 26 ოქტომბრის №11-03/11 განკარგულება „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის თაობაზე“; მოპასუხე ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლების მოწმობასთან დაკავშირებით, გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში;

სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ საქმეზე მტკიცებულების სახით დართული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილების შესაბამისად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დასრულებული არ ყოფილა ის ადმინისტრაციული წარმოება, რაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 სექტემბრის გადანყვეტილებით იქნა კომისიისათვის დავალებული და კომისიას დაევალა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და შესაბამისი გადანყვეტილების მიღება. კერძოდ, საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაეანალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მინის ნაკვეთზე ტ. ჯ-ის მიერ ფლობისა და სარგებლობის თაობაზე, სრულყოფილი და ამომწურავი ინფორმაცია, რამდენადაც კომისიის გადანყვეტილებაში მითითებული დასკვნა, რომ ტ. ჯ-ეს კომისიაში არ ჰქონდა წარდგენილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმეთა ჩვენებები, აშკარა წინააღმდეგობაში იყო მხარეთა მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებთან. შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა უფლებააღიარებული უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერება, უნდა დაედგინა მინის ნაკვეთის ზუსტი საკადასტრო მონაცემები და ადგილმდებარეობა, მინის ნაკვეთის ოდენობა, გამოეთხოვა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, მოწმის სახით უნდა დაეკითხა მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეები, საჭიროების შემთხვევაში უნდა ყოფილიყო გამოყენებული სპეციალისტის დასკვნები, რათა სარწმუნოდ დადგენილიყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რამდენადაც აღნიშნული განმსაზღვრელი მნიშვნელობის

მქონე გარემოებების დადგენის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა. აღნიშნულის ნაცვლად, კომისიამ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რადგან ხის ნარგავები ბუნებრივად არის ამოსული, ხოლო მიწის ნაკვეთი არის დაჭაობებული და მასზე სიმინდის მოყვანა შეუძლებელია, რაც სასამართლოს შეფასებით მოკლებულია ყოველგვარ დასაბუთებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული არ შეიძლება გაზიარებული იქნეს, რამდენადაც ასეთი სამართლებრივი დასკვნა წინააღმდეგობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესთან და ამავე კანონის მიზნებთან.

ამდენად, სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკველია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად და რაც მთავარია, სწორედ ეს გარემოებები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადასინჯვისა და სათანადო შეფასების საფუძვლებს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ კომისიას ზემოთ დასახელებულ გარემოებათა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე ვერ იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აქტის გამოცემა განხორციელდა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არ იყო საკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნა მიჩნეული უტყუარად, რათა სასამართლოს მიეღო გადაწყვეტილება სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, სასამართლომ, ასევე, მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, 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 საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებო-

ბის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს. ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილება და 2016 წლის 26 ოქტომბრის №11-03/11 განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული.

სასამართლომ აქვე დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამომწებ მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილება და 2016 წლის 26 ოქტომბრის №11-03/11 განკარგულება „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე“ და მოპასუხე მხარეს – ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერ-

რი ინტერესი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ივლისის განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მათზე მითითებით განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო შებოჭილია სააპელაციო საჩივრის ფარგლებით და მოკლებულია შესაძლებლობას, რომ არსებითად გადაწყვიტოს საარჩელის ბედი მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ, რადგან აპელანტის საუარესოდ საქმის შედეგის შებრუნება დაუშვებელია. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშეა გამოცემული. ამასთან, პალატამ მიუთითა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმჯგულოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, გაითვალისწინოს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებების მითითებები, რაც სავალდებულოა შესასრულებლად.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილებით და 2016 წლის 26 ოქტომბერს მიღებული №11-03/01 განკარგულებით ირკვევა, რომ კომისიამ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილება და მის საფუძ-

ველზე ტ. ჯ-ზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №... ბათილად ცნო იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. მინის ნაკვეთზე გაჭრილი იყო გაურკვეველი წარმომავლობის გრუნტის ზედაპირული ნყლების სადრენაჟო (სანრეტი) არხი. რ. ჯ-ის (ტ. ჯ-ის მამა) განცხადებით, არხი სადავო მინის ნაკვეთის მიჯნაზე გაცილებით ადრე არსებობდა. ამასთან, სადავო მინის ნაკვეთზე, დღეის მდგომარეობით ახალი სადრენაჟო არხია გაჭრილი, თუმცა მინის ნაკვეთი მანც დაჭობებულია, რაც გამოუსადეგარს ხდის მას სიმინდის მოსაყვანად. ასევე კომისიამ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სადავო ტერიტორიაზე არსებული ხის ნარგავები ბუნებრივად იყო ამოსული, რაც გამორიცხავდა მინაზე ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა ის, რომ ბათუმის საქალაქო სამართლოს 2016 წლის 15 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დასრულებული არ ყოფილა ის ადმინისტრაციული წარმოება, რაც ბათუმის საქალაქო სამართლოს 2014 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით იქნა კომისიისათვის დავალებული და კომისიას დაევალა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებით. კერძოდ, საკუთრების აღიარების კომისიას ზუსტად უნდა განესაზღვრა და გაენალიზებინა კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აღიარების სასარგებლო ან საწინააღმდეგო კონკრეტულ ფაქტორებთან. კერძოდ, კომისიას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მინის ნაკვეთზე ტ. ჯ-ის მფლობელობისა და სარგებლობის ფაქტი. კომისიის გადაწყვეტილებაში მითითებული დასკვნა, რომ ტ. ჯ-ეს კომისიაში არ ჰქონდა წარდგენილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმეთა ჩვენებები, ამკარა წინააღმდეგობაში იყო მხარეთა მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებთან. შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა უფლებააღიარებული უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერება, უნდა დაედგინა მინის ნაკვეთის ზუსტი საკადასტრო მონაცემები და ადგილმდებარეობა, მინის ნაკვეთის ოდენობა, გამოეთხოვა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, მოწმის სახით უნდა დაეკითხა მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეები, საჭიროების შემთხვევაში უნდა ყოფილიყო გამოყენებული სპეციალისტის დასკვნები, რათა სარ-

წმუნოდ დადგენილიყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რამდენადაც აღნიშნული განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა. აღნიშნულის ნაცვლად, კომისიამ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ არ დგინდებოდა მინის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რადგან ხის ნარგავები ბუნებრივად იყო ამოსული, ხოლო მინის ნაკვეთი იყო დაჭაობებული, რაც შეუძლებელს ხდიდა მასზე სიმინდის მოყვანას. სასამართლოს აზრით, ასეთი დასაბუთება ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია და არ შეიძლება გაზიარებული იქნეს, რამდენადაც ასეთი სამართლებრივი დასკვნა წინააღმდეგობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესსა და ამავე კანონის მიზნებთან.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ივლისის განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

კასატორის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც არსებითი მნიშვნელობა ექნებოდა საქმის სწორი და სამართლიანი გადაწყვეტილების მისაღებად. კომისიის მიერ შესწავლილ იქნა სადავო მინის ნაკვეთი როგორც ადგილზე გასვლით, ასევე ექსპერტის შეფასების შესაბამისად, რისი გათვალისწინებითაც კომისიამ სადავო მინის ნაკვეთზე ვერ დაადგინა მონინააღმდეგე მხარის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კომისიის მიერ შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ არანაირი ხეხილის ბალის არსებობის კვალი არ აღმოჩნდა. მონინააღმდეგე მხარე მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად მიუთითებს, მის მიერ სადავო მინის ნაკვეთზე სიმინდის მოსავლის დათესვით, მოყვანით და მისი აღებით, რაც აბსურდია, ვინაიდან შესაბამისი დასკვნით, დადასტურებულია, რომ სადავო ტერიტორია არის დაჭაობებული და შეუძლებელია სიმინდი ხარობდეს ჭაობიან ნიადაგზე. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები კომისიის მიერ შესწავლილი იქნა საფუძვლიანად რომელიც გამორიცხავს მონინააღმდეგე მხარის სადავო მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების არსებობას, რაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა და დარღვევით მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც უნდა

გაუქმდეს.

კასატორის განმარტებით, ტერიტორიის დაჭაობების შესახებ წარმოდგენილია შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც ასევე დადასტურებულია, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივად არის ამოსული და გამრავლებული მურყანი და ხეხილის ბალის არსებობა არ დასტურდება, ასევე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, მონინალმდეგე მხარის – ტ. ჯ-ის მამის რ. ჯ-ესთან გასაუბრებით დადგინდა, რომ ნიადაგი იმდენად დაჭაობებულია, სადრენაჟე არხი დამატებით იქნა გაჭრილი რათა მომხდარიყო ჭაობიანი ტერიტორიის ამოშრობა. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვს გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 18 ივლისის განჩინება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ტ. ჯ-ეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, რამდენადაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ივლისის განჩინებით ძალაში დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ისეთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის გამოცემის შესაძლებლობაც მოცემულ დავაზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი საფუძვლების არ-

სებობის პირობებში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილებისა და „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის თაობაზე“ 2016 წლის 26 ოქტომბრის №11-03/11 განკარგულების ბათილად ცნობა.

საქმეზე დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის (სხდომის №4² ოქმის №209) გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა მოსარჩელე ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლება ქობულეთი, დაბა ..., ... ქუჩის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ 0.259 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. შეესაბამება, 2008 წლის 16 იანვარს ტ. ჯ-ის სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მონმობა №... და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ტ. ჯ-ის სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...).

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 1 ივნისის №7 ოქმის №10 გადაწყვეტილებით გაუქმებულ იქნა ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლება და 2008 წლის 16 იანვრის №... საკუთრების უფლების მონმობა, იმ საფუძველზე, რომ არ დგინდებოდა ტ. ჯ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის 2009 წლის 1 ივნისის №7 ოქმის №10 გადაწყვეტილება ტ. ჯ-ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სასამართლოში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 3 ნოემბრის (საქმე №3-309/09) გადაწყვეტილებით, ტ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის 2009 წლის 1 ივნისის №7 ოქმის №10 საოქმო გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და განხილვის შემდეგ გამოეცა, ახალი ადმინისტრაციული აქტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომა-

რის 2012 წლის 16 ოქტომბრის №188 განკარგულების საფუძველზე, ტ. ჯ-ის სარგებლობაში არსებული 0.259 ჰა მიწის ნაკვეთი, სახელმწიფო საკუთრებაში იქნა აღრიცხული და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2012 წლის 18 ოქტომბრის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების ურთიერთგადაცემის გზით გადაეცა შპს „...“ საკუთრებაში (ააიპ ... 100% წილი).

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში 2009 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით დაინიშნა ადმინისტრაციული წარმომადგენელი, კომისიის მიერ 2014 წლის 7 მაისს მიღებულ იქნა №4 ოქმის №14 გადაწყვეტილება, რომლითაც კვლავ ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 16 იანვრის სხდომის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილება და გაუქმდა ტ. ჯ-ზე ქობულეთში, დაბა ..., ... ქუჩის მიმდებარე 2590 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონობა, იმ საფუძველზე, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის სარგებლობა, ტ. ჯ-ეს კომისიისათვის არ ჰქონდა წარდგენილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმეთა ჩვენებები.

ტ. ჯ-ემ 2014 წლის 6 ივნისს სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 7 მაისის №4 ოქმის №14 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ტ. ჯ-ის ნაწილში და კომისიის 2014 წლის 7 მაისის №4 ოქმის №14 გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებული ჩანაწერების გაუქმება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №3-170/14), ტ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის 2014 წლის 07 მაისის №4 ოქმის №14 საოქმო გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და განხილვის შემდეგ გამოეცა ახალი ადმინისტრაციული აქტი, კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² სხდომის №209 საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით ტ. ჯ-ის ნაწილში. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფ-

ლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №7 ოქმის №2 გადაწყვეტილების თანახმად, კომისიამ დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება და განიხილა საკითხი, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი, ტ. ჯ-ის სასარგებლოდ კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, 2014 წლის 7 მაისის №4 ოქმის № 14 გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით.

კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილებით ტ. ჯ-ეს უარი ეთქვა ამავე კომისიის 2014 წლის 7 მაისის №4 ოქმის №14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, იმ არგუმენტაციით, რომ არ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის სამართლებრივი კავშირი უფლებათა აღიარებულ მინის ნაკვეთთან, 2008 წელს ტ. ჯ-ის მიერ კომისიისათვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვოდა, არც მართლობიერი მფლობელობის და არც თვითნებური დაკავების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

ტ. ჯ-ემ 2015 წლის 8 ოქტომბერს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 3 ივლისის №7 ოქმის №2 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე №3-624/15), ტ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 03 ივლისის №7 ოქმის №2 გადაწყვეტილება და კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, (გადაწყვეტილება) კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით, ტ. ჯ-ის ნაწილში. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 27 სექტემბრის №2 საოქმო გადაწყვეტილების თანახმად, კომისიამ დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება, განიხილა საკითხი და კვლავ ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილება და

მის საფუძველზე ტ. ჯ-ზე გაცემული საკუთრების უფლების მონ-
მობა №... იმ საფუძველით, რომ მინის ნაკვეთზე არ დგინდება თვით-
ნებურად დაკავების ფაქტი, კერძოდ, მინის ნაკვეთზე გაჭრილია
გრუნტის ზედაპირული წყლების სადრენაჟო (საწრეტი) არხი, რომ-
ლის წარმომავლობა დაუდგენელია, თუმცა რ. ჯ-ის (ტ. ჯ-ის მამა)
განცხადებით, არხი სადავო მინის ნაკვეთის მიჯნაზე გაცილებით
ადრე არსებობდა, ვიდრე თვითონ დაეუფლებოდა აღნიშნულ ტე-
რიტორიას და დაიწყებდა სიმინდის მოყვანას. ამასთან, სადავო მი-
ნის ნაკვეთზე, დღეის მდგომარეობით ახალი სადრენაჟო არხიც
არის გაჭრილი, თუმცა მინის ნაკვეთი მაინც დაჭაობებულია, რაც
მიუღებელს ხდის მსგავს ქაობიან ადგილებში სიმინდის მოყვანის
შესაძლებლობას. კომისიამ ასევე გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ
სადავო ტერიტორიაზე არსებული ხის ნარგავები ბუნებრივად არის
ამოსული. შესაბამისად, კომისიის მიერ 2016 წლის 26 ოქტომბერს
მიღებულ იქნა №11-03/01 განკარგულება „ქობულეთის მუნიციპა-
ლიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისი-
ის 2008 წლის 16 იანვრის №4² ოქმის №209 გადაწყვეტილებისა და
მის საფუძველზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმოების
ბათილად ცნობის თაობაზე“.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინე-
ბით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციუ-
ლი ორგანო, ისე სასამართლო ფორმალურად მიუდგა სადავო სა-
კითხს და შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ კომისი-
ას უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია მინის ნაკვეთზე ტ. ჯ-ის მფლო-
ბელობისა და სარგებლობის ფაქტი, სააპელაციო პალატამ არ იმ-
სჯელა რამდენად შესაძლებელი იყო ადმინისტრაციული ორგანოს
მიერ საკითხის ხელახალი განხილვისას საქმეზე მიღებული გადან-
ყვეტილების აღსრულება და იმ შემთხვევაში თუ კომისია დაად-
გენდა, რომ სახეზე იყო 2007 წლამდე მოსარჩელის მიერ მინის ნაკ-
ვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, როგორ განხორციელდე-
ბოდა მინის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამარ-
თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-
სებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-
ხებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბა-
მისად (2008 წლის იანვრის მდგომარეობით), თვითნებურად დაკა-
ვებულ მიწად ითვლებოდა ფიზიკური ან კერძო სამართლის იური-
დიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებუ-
ლი წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად
დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფ-
ლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი მასზე განთავსებუ-

ლი შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული. საქმეზე დადგენილია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 16 ოქტომბრის №188 განკარგულების საფუძველზე, ტ. ჯ-ის სარგებლობაში არსებული 0.259 ჰა მიწის ნაკვეთი, სახელმწიფო საკუთრებაში იქნა აღრიცხული და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2012 წლის 18 ოქტომბრის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების ურთიერთგადაცემის გზით გადაეცა შპს „...“ საკუთრებაში (ააიპ ... 100% წილი), ასევე დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გადის გზა, რომელიც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის „ფ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ექცევა განსაკუთრებული რეგულირების სფეროში, რაც შეუძლებელს ხდის განხორციელდეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ალიარება და გადაეცეს ტ. ჯ-ის საკუთრების უფლებით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მხოლოდ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებაალიარებული უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერება, მიწის ნაკვეთის ზუსტი საკადასტრო მონაცემები და ადგილმდებარეობის დადგენა, მიწის ნაკვეთის ოდენობა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაციის გამოთხოვა, მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის შესაკუთრების მოწმის სახით დაკითხვა, საჭიროების შემთხვევაში სპეციალისტის დასკვნების გამოყენება ვერ იქნება საქმეზე შედეგის მომტანი, იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილი გამოიყენება საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის (გზა) და ნაწილი – წარმოადგენს შპს „...ის“ საკუთრებას, შესაბამისად, საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაშიც კი ზემოაღნიშნული გარემოება გამორიცხავს კომისიისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესაძლებლობას, ტ. ჯ-ის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რამდენად არის შესაძლებელი განხორციელდეს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი, ტ. ჯ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობა. სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საკითხის ხელახალი განხილვის დავალებით, მოსარჩელისათვის რამდენად არსებობს მიღწევადი და სასურველი შედეგის დადგომის ალბათობა, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთი, რომელთან დაკავშირებითაც სააპელაციო სასამართლომ დაავალა ალიარების კომისიას საკითხის სათა-

ნადო შესწავლა, არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. სააპელაციო პალატამ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა იმსჯელოს რამდენად შესაძლებელია მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის მიღწევა წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, იმის გათვალისწინებით, რომ ძალაშია და არ არის სადავოდ გამხდარი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 16 ოქტომბრის №188 განკარგულება და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „...“ შორის 2012 წლის 18 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ტ. ჯ-ე 2009 წლიდან დაწყებული სასამართლო დავის მთელი ხანგრძლივობის მანძილზე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღდგენას, ამდენად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურდა მას და სასამართლოს, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე მოსარჩელისათვის უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების შესაძლებლობა და დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ, ემსჯელა როგორც გასაჩივრებული აქტების კანონიერების, ისე ტ. ჯ-ის რეალურად მიღწევადი და აღსრულებადი უფლების შესახებ. ამდენად, სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო, რომ მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა სარჩელის შინაარსსა და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს – რა უფლების მოპოვებისთვისაც მიმართა მან სასამართლოს და რა იყო მისი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას – მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება, რაც მოთხოვნის არა გაზრდად, არამედ დაზუსტებად უნდა ჩაითვალოს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 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. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ იმ გარემოებაზე, რომ 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.

საკვსაცხო პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელი აღძრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, თუმცა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, დგინდება, რომ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესი ვერ იქნება მიღწეული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება აღსრულებული. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებლობა კი არღვევს პირის როგორც ეროვნული კანონმდებლობით, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით გარანტირებული საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებო-

დეს (იხ. IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia, §42; . Burdov v. Russia, §34;)

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა ის შესაძლებლობები და მექანიზმები, რასაც მას კანონმდებლობა ანიჭებს. იგი ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დაუცველობის პირობებში დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, ამასთან, იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი, საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

იქიდან გამომდინარე, რომ საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გამოიკვლიოს ახალი მტკიცებულებები და დაადგინოს მითითებული სადავო გარემოებები, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ, თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, საქმეში სამართალურთიერთობის მონაწილე მხარეების ჩართვის, დავის საგნის დაზუსტებისა და ტრანსფორმირების შემდეგ, უნდა გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება, სასამართლო საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაეხმაროს მოსარჩელეს განახორციელოს მოთხოვნის ტრანსფორმირება, დაზუსტდეს სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხეთა და

მესამე პირთა წრე და მხოლოდ აღნიშნული პროცესუალური მოქმედებების განხორციელების შემდეგ იქნეს განხილული ტ. ჯ-ის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჭიროა სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირება, საქმეში ყველა მხარის ჩართვა, დავის გადასაწყვეტად საჭირო მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს ქმნის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე, 257-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. ბინის ან სხვა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა (პრინვატიზება)

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გადასინჯვის სანდაზმულობის ვადა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-5-4(კ-17)

4 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-
ლად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. გ-ემ 2015 წლის 23 სექტემბერს აღძრა სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, რომლითაც რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 22.04.05წ.) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე მოპასუხის 2015 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ 2005 წლის 22 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ს-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 139 კვ.მ. უძრავ ნივთზე, მდებარე ბორჯომში, ... ქ. №5 (განაცხადის რეგისტრაციის №...). მოსარჩელე ნ. გ-ე არის გარდაცვლილი მ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 21 აგვისტოს გამოსცა №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგის-

ტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“. მოსარჩელის მოსაზრებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილება უკანონოა, რამდენადაც დარღვეულია მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 22.04.05წ.) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს, იმ გარემოების შეფასება წარმოადგენს, რამდენად გააჩნდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლებამოსილება, შესაბამისი ადმინისტრაციული საჩივრის არსებობის გარეშე, საკუთარი ინიციატივით დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება მისი სარეგისტრაციო სამსახურის – ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. მოსარჩელე მიუთითებს იმაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საერთოდ არ გააჩნია უფლებამოსილება, შესაბამისი ადმინისტრაციული საჩივრის არსებობის გარეშე, საკუთარი ინიციატივით დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება მისი სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა ანალოგიურ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება (№ბს-1695-1651(კ-10)) და იმავე სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებაში (№ბს-408-403(2კ-14)) განვითარებული მსჯელობა. კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებაში (№ბს-1695-1651(კ-10)) განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ახდენს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადამოწმებას, ეს ხორციელდება არა სზაკ-ის მე-13 თავის საფუძველზე, არამედ იმავე კოდექსის მე-60-62-ე მუხლებზე დაყრდნობით. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს დაიცვას სზაკ-ით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისათვის დადგენილი მოთხოვნები. საკასაციო პალატამ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით განმარტა, რომ სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული ნყოფა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. საკასაციო პალატის მითითებით, გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსათვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანანერი, რომლის შესაბამისად დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებო-

ბის პირი. შესაბამისად, საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს არარსებობის მოტივით, შეუძლებელია სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრება. საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ, ვინაიდან ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გავლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლოს კონტროლქვეშ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ არ გამოიციხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება – კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. საკასაციო პალატის მითითებით, ზემოაღნიშნული მსჯელობა არ უნდა იქნეს იმგვარად გაგებული, რომ ადმინისტრაციული კონტროლის პროცესში დასაშვებია პირის სუბიექტური უფლებების ხელყოფა. ამ შემთხვევაში ასევე მნიშვნელოვანია დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის პრინციპი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ანალოგიურ საკითხთან დაკავშირებით ასევე მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებაში (№ბს-408-403(2კ-14)) განვითარებული მსჯელობა, სადაც საკასაციო პალატამ დასაშვებად მიიჩნია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს ენიჭება, ამდენად, ამ მიმართებით საჭიროა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უფრო დეტალურად განხილვა. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაში) ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით. საკასაციო სასამართლო არ გაიზიარა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებულ პროცედურასთან მიმართებაში და განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის განცხადება ვერანაირად ვერ გახდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირის განცხადება არის უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარის მიერ ამ კოდექსით დადგენილი წესით შეტანილი წერილობითი მოთხოვნა. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული – დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების... შესახებ – კი არის ადმინისტრაციული საჩივარი. ამდენად, დაინტერესებული მხარის ინიციატივის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გახდეს მხოლოდ და მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივარი და არა განცხადება. ამასთან, ადმინისტრაციული საჩივრის არსებობის შემთხვევაში აუცილებელია საჩივარი პასუხობდეს კანონით დადგენილ მთელ რიგ მოთხოვნებს, კერძოდ, დაცული იყოს საჩივრის წარდგენის ვადა, ფორმა, შინაარსი. გარდა ამისა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოყენებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის მე-6 თავით დადგენილი წესები. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს გან-

მარტებით, იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ახდენს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადამოწმებას, ეს ხორციელდება არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 თავის, არამედ მე-60-62-ე მუხლების შესაბამისად. ამასთან, აუცილებელია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით აქტის კანონიერების გადამოწმებისას დაცული იყოს გონივრული ვადა, რათა არ მოხდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წლების შემდეგ, ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე ბათილად ცნობა და დაინტერესებული მხარის უფლებების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. მოცემულ საქმეზე საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე, კერძოდ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან ერთი წლის შემდეგ, ხოლო უძრავი ნივთის კანონით დადგენილი წესით შეძენიდან ორი წლის შემდგომ გაუქმდა, რაც ცალსახად არღვევს დაინტერესებული მხარის მიერ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებულ კანონიერი ნდობის პრინციპს.

ამდენად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებასა (№ბს-1695-1651(კ-10)) და 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებაში (№ბს-408-403(2კ-14)) შესაძლებლად მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივრის არსებობის გარეშეც, საკუთარი ინიციატივით მოახდინოს მის სისტემაში შემავალი სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების, მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გადასინჯვა, მაგრამ საკასაციო პალატა ცალსახად მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით აქტის კანონიერების გადამოწმებისას დაცული უნდა იყოს გონივრული ვადა, რათა არ მოხდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წლების შემდეგ, ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე ბათილად ცნობა და დაინტერესებული მხარის უფლებების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. ამასთან, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე, კერძოდ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან ერთი წლის შემდეგ, ხოლო უძრავი ნივთის კანონით დადგენილი წესით შეძენიდან ორი წლის შემდგომ, გაუქმება ცალსახად არღვევს დაინტერესებული მხარის მიერ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებულ კანონიერ-

რი ნდობის პრინციპს. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2005 წლის 22 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ს-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 139 კვ.მ. უძრავ ნივთზე, მდებარე ბორჯომი, ... ქ.№5 (განაცხადის რეგისტრაციის №...). საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი 10 წლის გასვლის შემდეგ – 2015 წლის 21 აგვისტოს გამოსცა №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განაცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატის მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატაც განსახილველ შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე, კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან 10 წლის შემდგომ გაუქმება ცალსახად დადარღვევს დაინტერესებული მხარის – ნ. გ-ის მიერ აღმჭურვილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებულ კანონიერი ნდობის პრინციპს. შესაბამისად, საქართველოს უზენაესი სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებასა (№ბს-1695-1651(კ-10)) და იმავე სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებაში (№ბს-408-403(კ-14)) განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ძალაში უნდა დარჩენილიყო საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განაცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 სექტემბრის განჩინება. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საკასაციო სამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელი-სათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი: კერძოდ, არ იქნა გამოყენებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილი და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

2015 წლის 13 თებერვალს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ. გ-ის წარმომადგენელმა, მ. ტ-ემ და მოითხოვა ბორჯომის რაიონში, ... ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ამონაწერის მომზადება. ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 13 თებერვალს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (13.02.2015) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებაში აღნიშნული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბორჯომი, ... ქ. №5, დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად, მესაკუთრეები არიან ბორჯომის მუნიციპალიტეტი (შენობა-ნაგებობის II და III სართული მთლიანად) და შპს „...“ (სარდაფი და პირველი სართული მთლიანად) შესაბამისი წილის მიწის ნაკვეთთან ერთად (საკადასტრო კოდი ...). აღნიშნულის გათვალისწინებით სარეგისტრაციო სამსახურმა დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა მოთხოვნის დაზუსტება.

დაინტერესებული პირის მიერ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკის ასლები, ხოლო 2015 წლის 19 თებერვალს დამატებით დაინტერესებული პირის მიერ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა შპს „ლ...“ მიერ 2005 წლის 12 მარტს შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ტექნიკური პასპორტის ასლი და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის ასლი (განცხადების რეგისტრაციის №...; თარიღი: 24.10.07 წელი).

ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 4 მარტს მიიღო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებაში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განმცხადებლის მამკვიდრებლის – მ. ს-ის საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, ამასთანავე დღეის მდგომარეობით უძრავი ნივთი რეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის და შპს „...“ საკუთრებად. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და ამონაწერის მომზადებაზე უარის თქმის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები 2015 წლის 1 აპრილის №... ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სააგენტოს მიერ შეფასებულ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი 1998 წლის 6 აგვისტოს ხელშეკრულება (ქ. ახალციხის ნოტარიუს ლ.მ-ის მიერ, რეესტრის №..., ქსეროასლი დამონებული 31.03.05 წ. ბორჯომის ნოტარიუს ნ. გ-ის შემცვლელი პირის – თ. ჩ-ის მიერ, რეესტრის №...), რომლის თანახმად, მ. ს-ეს, რომელმაც 1998 წლის 17 თებერვალს გაიმარჯვა კონკურსში სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზაციისას, გადაეცა საკუთრების უფლებით სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების რეალიზაციის ბაზარი, მდებარე ქ. ბორჯომი, ... ქ. №5-ში, თავისი ფილიალებით: ... და ... 131000 აშშ დოლარად გადახდის მომენტისათვის შესაბამისი კურსი ეროვნულ ვალუტაში ხუთი წლის გამოსყიდვის ვადით, საიდანაც 51% გადახდილი იქნება 1999 წლის 13 თებერვლამდე, ხოლო დანარჩენი 49% ოთხი წლის განმავლობაში თანაბარწილად. ამასთან, მითითებულია, რომ აღნიშნულ უფლებებსა და მოვალეობებს მ. ს-ე გადასცემს: გ. მ-ოს, ბ. მ-ეს, ო. ს-ეს, თ. ი-ს, ე. კ-ეს, რაც კონკრეტულად გამოიხატება შემდეგში: ბაზრის მეორე სართული მთლიანად, პირველი სართული ახლად აშენებული მაღაზიის გარდა მთლიანად. ბაზრის მეორე სართულის მარცხენა მხარეს ახლად აშენებული აივანი მ. ს-ეს და ო. ს-ეს თანაბარწილად. ამასთან, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მეექვსე პუნქტის თანახმად, მ. ს-ის მიერ გადაცემული უფლებები და მოვალეობები ნაწილდება შემდეგი შეფარდებით: გ. მ-ოს – 22%; ბ. მ-ეს – 17%; ო. ს-ეს – 43,5%; თ. ი-ს – 5%; ე. კ-ეს – 5%, ხოლო მ. ს-ეს – 7,5%, რაც წარმოადგენს ბაზრის პირველ სართულზე ახლად აშენებულ მაღაზიას თავისი სათავსოებით, სულ – 156 კვ.მ ფართობს.

ამდენად, კასატორი მიუთითებს, რომ ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებით მხოლოდ ქონების გამოსყიდვის და მხარეთა უფლება-მოვალეობების შესრულების პირობებზე კეთდება დათქმა და არ დგინდება, რომ მ. ს-ეს გამოსყიდული აქვს უძრავი ნივთი. შესაბამისად, ეს ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას არ ადგენს და იგი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ამასთანავე, საგულისხმოა 2005 წლის 12 მარტს შპს „ლ...“ მიერ შედგენილი ოთახების ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმად, ქ. ბორჯომში, ... ქუჩაზე (ნომერი

მითითებული არ არის) მფლობელია მ. ს-ე. სააგენტოს მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული ტექნიკური პასპორტი შედგენილია ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ტექნიკური პასპორტის ფორმაზე, მაგრამ შედგენილია კერძო სამართლის იურიდიული პირის და არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რის გამოც იგი ვერ ჩაითვლება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 2015 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, სააგენტომ თავისი ინიციატივით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №...; თარიღი: 22.04.05.) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. ხოლო სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით გადადებულ იქნა ნ. გ-ის წარმომადგენლების ნ. ჩ-ასა და მ. ტ-ის 2015 წლის 1 აპრილის №... ადმინისტრაციულ საჩივარზე (ამონაწერის მომზადებაზე შეჩერებას/უარს ასაჩივრებდა) გადაწყვეტილების მიღება, რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განცხადების რეგისტრაციის №...; თარიღი: 22.04.05.) კანონიერების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე.

სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მიუთითებს, რომ სააგენტოს თავმჯდომარეს, როგორც ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის ზემდგომი თანამდებობის პირს, არ ჰქონდა უფლება საკუთარი ინიციატივით დაეწყო აქტის კანონიერების შესწავლის შემოწმება, სასამართლოს განმარტების თანახმად, ამისთვის უპირობოდ უნდა არსებობდეს ადმინისტრაციული საჩივარი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით.

რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანების მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სააგენტოს სტრუქტურა, აღნიშნულ სტრუქტურაში შედის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური. ამავდროულად, სააგენტო ტერიტორიული სამსახურების მეშვეობით მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თავისი ტერიტორიული სამსახურებით, წარმოადგენს ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, დებულების მე-5 მუხლის თანახმად, სააგენტოს ხელმძღვანელობს სააგენტოს თავმჯდომარე და სწორედ ის წარმოადგენს ზემდგომ თანამდებობის პირს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-408-403(2კ-14)) განმარტა: „...დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადაამოწმების შესაძლებლობას“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებაში (№ბს-1695-1651(კ-10)), განმარტავს, რომ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული ნყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა.

მოცემულ გადაწყვეტილებაში უზენაესი სასამართლო ცალსახად მიუთითებს, რომ სააგენტო წარმოადგენს ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოს და მისი ტერიტორიული სამსახურები არ უნდა იქნენ განხილულნი ცალ-ცალკე ადმინისტრაციულ ორგანოებად, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმის

თაობაზე, რომ სააგენტოს თავმჯდომარის, როგორც ზემდგომი თანამდებობის პირის მიერ ქვემდგომის, კერძოდ, სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისათვის უპირობოდ უნდა არსებობდეს ადმინისტრაციული საჩივარი, კასატორი არ ეთანხმება.

საკასაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-408-403(2კ-14)) განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა – შეამონმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია იმ გარემოება, რომ სახეზე არ გვაქვს დაინტერესებული პირის საჩივრის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება, არამედ სახეზე გვაქვს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველად, გარდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მე-60¹ და 61-ე მუხლებისა, მიუთითებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი (ადმინისტრაციული ორგანოს კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება აქტის გამოცემასთან დაკავშირებით).

კასატორი არ ეთანხმება პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას, იმასთან დაკავშირებით, რომ ბუნდოვანია, თუ კანონმდებლობის რომელი ნორმით ევალუება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაინყოს წარმოება აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებასთან დაკავშირებით, კასატორის მოსაზრებით, საკასაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ცალსახად სცემს პასუხს აღნიშნულს (საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამოცემი ადმინისტრაციული ორ-

განო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა – შეამონმოს მის მიერ გამომცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება,) სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილი წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებულ იმ ვალდებულებას, რაც გახდა სააგენტოს მიერ საკუთარი ინიციატივით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის დაწყების საფუძველი.

რაც შეეხება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადასინჯვისათვის შესაძლო გონივრულ ვადასთან დაკავშირებით, მიგვაჩნია, რომ კანონმდებლობა არ აწესებს შეზღუდვას ვადის თვალსაზრისით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, მისივე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესწავლისა და მის მიერ დაშვებული შესაძლო შეცდომის გამოსწორებისათვის. ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საკუთარი აქტის კანონიერების შესწავლა ემსახურება, დაშვებული შესაძლო შეცდომების გამოსწორებას. აღნიშნული თავის მხრივ, სასამართლოების განტვირთავს საქმეების რაოდენობისაგან. ყოველივე ეს კი ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელების წინაპირობაა.

მართლმსაჯულება მიმართული უნდა იყოს სადავო საკითხის გადაჭრისაკენ, იგი უნდა იყოს შედეგის მომტანი, სასამართლო ფორმალურად არ უნდა უდგებოდეს საკითხის გადაჭრას. სასამართლოს გადაწყვეტილება პრაქტიკულად რეალიზებადი უნდა იყოს, რაც მოცემულ შემთხვევაში პირველ და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიგვაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება მოჰყვა. შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა, ასევე გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური

საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 თებერვლის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დასაშვებად და მიღებულ იქნეს არსებითად განსახილველად; საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული განჩინების საფუძველიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2005 წლის 22 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ს-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 139 კვ.მ. უძრავ ნივთზე, მდებარე ბორჯომი, ... ქ.№5 (განაცხადის რეგისტრაციის №...). მოსარჩელე ნ. გ-ე არის გარდაცვლილი მ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 21 აგვისტოს გამოსცა №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განაცხადების რეგისტრაციის №... თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილება არ არის უშუალო სამართლებრივი შედეგის გამომწვევი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და თავის არსით არის შუალედური აქტი – მ. ს-ის სახელზე 2005 წლის 22 აპრილს განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე, რომელიც, მართალია, ამ ეტაპზე არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს მოსარჩელის კანონით დაცულ უფლებას, მაგრამ მ. ს-ის მემკვიდრეს – ნ. გ-ეს აღნიშნული აქტის მიმართ გააჩნია მისი მამკვიდრებლის სახელზე 2005 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილე-

ბით რეგისტრირებული უფლების დაცვის კანონიერი ინტერესი (სზაკ-ის 177.4 მუხლი), რომლის კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის საფუძველზე გააჩნია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მიერ საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე მითითებას. კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებაზე (№ბს-1695-1651(კ-10)) და 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებაზე (№ბს-408-403(2კ-14)), რომლებშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერ-

თი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“.

ამდენად, დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ თავისი ტერიტორიული სამსახურების გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექონდეს 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.

საკასაციო პალატა შესაძლებლად მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივრის არსებობის გარეშეც, საკუთარი ინიციატივით, მოახდინოს მის სისტემაში შემავალი სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების, მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გადასინჯვა. ამასთანავე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით აქტის კანონიერების გადამოწმებისას დაცული უნდა იყოს გონივრული ვადა, რათა არ მოხდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნლების შემდეგ,

ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე ბათილად ცნობა და დაინტერესებული მხარის უფლებების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გონივრული ვადის განსაზღვრა არ შეიძლება ეფუძნებოდეს სუბიექტურ შეხედულებებს. გონივრული ვადის განსაზღვრა უნდა განხორციელდეს კონკრეტული სამართალურთიერთობისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვადის გამოყენებით. მოცემულ შემთხვევაში ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით არ არის განსაზღვრული ამავე კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების განხორციელების ხანდაზმულობის ვადა და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და ინსტრუქცია ითვალისწინებს დათქმას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საკუთარი ინიციატივით გადამონმების ვადის თაობაზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ხანდაზმულობის ვადა არის პერიოდი, რომლის განმავლობაში უფლებამოსილ სუბიექტს შეუძლია მოახდინოს თავისი მოთხოვნის იძულებითი რეალიზაცია. შესაბამისად, სწორედ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაში არის შესაძლებელი ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეამონმოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რადგან ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირმა, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეიძლება მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ვადაში იგულისხმება დროის განსაზღვრული პერიოდი, რომელსაც კანონმდებელი უკავშირებს ამა თუ იმ იურიდიული შედეგის დადგომას. თავისი ბუნებით ვადა იურიდიული ფაქტია, რომლის დადგომა ან გასვლა იწვევს უფლებებისა და ვალდებულების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას. იმის გათვალისწინებით, რომ ვადის გასვლით იფარება პირის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შესაძლებლობა, კანონმდებელი სხვადასხვა სახის მოთხოვნებისათვის ითვალისწინებს ხანდაზმულობის განსხვავებულ ვადებს. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო სამართლის კანონმდებლობა არ ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების (გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი) შესრულების ვადას საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს, რომ სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. ამდე-

ნად, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმების თაობაზე უნდა განხორციელდეს კანონით დადგენილ ათ წლიან ვადაში.

მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილება 2005 წლის 22 აპრილს რეგისტრირებული უფლების კანონიერების შემოწმების თაობაზე, მიღებულია უფლების რეგისტრაციიდან მე-11 წელს – 2015 წლის 21 აგვისტოს. სადავო არ არის, რომ 2005 წლის 22 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ს-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 139 კვ.მ. უძრავ ნივთზე მდებარე ბორჯომი, ... ქ. №5 (განაცხადის რეგისტრაციის №...). საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი 10 წლის გასვლის შემდეგ – 2015 წლის 21 აგვისტოს გამოსცა №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი „რეგისტრაციის შესახებ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების (განაცხადების რეგისტრაციის №... თარიღი: 22.04.05) კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე“. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების კანონით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის საერთო ვადის დაცვის გარეშე, კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან მე-11 წელს შემოწმება ცალსახად დაარღვევს დაინტერესებული მხარის – ნ. გ-ის მიერ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებულ კანონიერი ნდობის პრინციპს.

საკასაციო პალატა შესაძლებლად მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივრის არსებობის გარეშეც, საკუთარი ინიციატივით, მოახდინოს მის სისტემაში შემავალი სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების, მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გადასინჯვა, მაგრამ საკასაციო პალატა ცალსახად მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით აქტის კანონიერების გადამოწმებისას დაცული უნდა იყოს უფლების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმების კანონით გათვალისწინებული – 10-წლიანი ვადა, რათა არ მოხდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წლების

შემდეგ, ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე ბათილად ცნობა და დაინტერესებული მხარის უფლებების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლი მიუთითებს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ თავისი საქმიანობის განხორციელებისას კანონიერების პრინციპის დაცვის აუცილებლობაზე კერძოდ, აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს უფლება კანონმდებლობის მოთხოვნების სანინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 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. უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძველები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ გადაწყვეტილებაში ასახული სამართლებრივი შეფასებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არსებითად სწორად გადაწყვიტეს მოცემული დავა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებული, კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი სა-

ფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 სექტემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის პრივატიზების უფლების მოპოვების საფუძველი

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-848-840(კ-16)

30 ნოემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. თ-მა 10.07.2015წ. სარჩელით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რუსეთის ფედერაციის ყოფილი 62-ე ბაზის მრავალსართულიანი ბინების გამანაწილებელი კომისიის მიმართ და სასარჩელო მოთხოვნის მრავალგზის დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რუსეთის ფედერაციის ყოფილი 62-ე ბაზის მრავალსართულიანი ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

ვალსართულიანი ბინების გამანაწილებელი კომისიის 01.06.2015წ. №8 ოქმის (ი. თ-ის ნაწილში), 27.07.2015წ. №11 ოქმის, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 06.08.2015წ. №25213 ბრძანების ბათილად ცნობა და ბინების გამანაწილებელი კომისიისათვის ახალქალაქში, ... სამხედრო ქალაქის ტერიტორიაზე მდებარე ... კორპუსის ... ბინის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2003 წლიდან მუშაობდა ახალქალაქში დისლოცირებულ რუსეთის სამხედრო ბაზის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილში ეკონომისტად, რის საფუძველზეც 25.06.2007წ. მის სახელზე გამოიწერა №100 ორდერი და სარგებლობაში გადაეცა ქ. ახალქალაქში ყოფილ ... სამხედრო ქალაქის ტერიტორიაზე მდებარე ... კორპუსში ... ბინა, რომელშიც მოსარჩელე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ჯერ კიდევ ორდერის გაცემამდე. სამხედრო ბაზის ახალქალაქიდან გასვლისას ბაზის ხელმძღვანელმა მუნიციპალიტეტს გადასცა იმ პირთა სია, რომელთაც მართლზომიერად, ორდერის საფუძველზე ჰქონდათ მიღებული ბინები. ამ სიაში მე-11 ნომრად მითითებული იყო მოსარჩელის მონაცემებიც. მიუხედავად აღნიშნულისა ი. თ-ის სარგებლობაში არსებული ბინა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საკუთრებაში გადასცა ფ. თ-ს. ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 07.04.2015წ. გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ ფ. თ-ის სასარგებლოდ მიღებული ყველა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და გამგეობას დაევალა სადავო საკითხთან მიმართებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რუსეთის ფედერაციის ყოფილი ბაზის მრავალბინიანი სახლების გამანაწილებელი კომისიის მიერ ი. თ-ს უარი ეთქვა ბინის პრივატიზებაზე და ბინა უსასყიდლოდ სარგებლობის უფლებით, უპირობოდ კვლავ გადაეცა ფ. თ-ს, რომელსაც არ აქვს ბინაზე უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი. ფ. თ-ის სასარგებლოდ გაცემული ცნობები ხელმოწერილია თვითონ ფ. თ-ის მიერ. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, დაირღვა წარმოების ჩატარების წესები, რადგან ი. თ-ს არ მიეცა თავისი აზრის დაფიქსირების შესაძლებლობა, ორგანომ სრულად უგულვებლყო ი. თ-ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, არ გაითვალისწინა, რომ ფართში ცხოვრობს მოსარჩელის ოჯახი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 21.08.2015წ. განჩინე-

ბით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო ფ. თ-ი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 29.10.2015წ. გადაწყვეტილებით ი. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რუსეთის ფედერაციის ყოფილი სამხედრო ბაზის მრავალბინიანი სახლების გამანაწილებელი კომისიის 01.06.2015წ. №8 ოქმი ი. თ-ის ნაწილში, 27.07.2015 წ. №11 ოქმი და ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 06.08.2015 წ. №25213 ბრძანება, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაევალა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ.ახალქალაქში, ... სამხედრო ქალაქში, ...კორპუსში მდებარე ... ბინის ი. თ-ის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 20.02.2014 წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და 4.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ წესით ამომწურავად არ არის განსაზღვრული იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ადასტურებენ არაპრივატიზებული ფართის კანონიერად სარგებლობის ფაქტს, ასეთი დოკუმენტი შესაძლოა იყოს როგორც ბინის ორდერი ან საბინაო წიგნი, ასევე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს კანონიერი სარგებლობის ფაქტს.

„საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული ამიერკავკასიაში არსებული რუსეთის ჯარების ჯგუფის რუსეთის სამხედრო ბაზების და სხვა სამხედრო ობიექტების დროებითი ფუნქციონირების ვადების, წესის და მათი გაყვანის შესახებ“ საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციას შორის 31.03.2006წ. დადებული სოჭის შეთანხმებით განისაზღვრა, რომ რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეებს, რომლებიც გადიან სამხედრო სამსახურს რუსეთის სამხედრო ბაზაზე ან რუსეთის სამხედრო ობიექტებზე და დათხოვნილი იქნენ სამხედრო სამსახურიდან საქართველოს ტერიტორიიდან რუსეთის სამხედრო ბაზის გაყვანის პერიოდში, აგრეთვე მათთან მუდმივად მცხოვრებ ოჯახის წევრებს, რომლებიც გამოთქვამენ საქართველოში მუდმივად ცხოვრების სურვილს, საქართველოს მხარე აძლევს გარანტიას, რომ შეუნარჩუნდებათ უფლება მათ მიერ დაკავებულ ფართზე. აღნიშნულის საფუძველზე სამხედრო ბაზის ხელ-

მძღვანელების მიერ შედგენილი და დამონმებული იქნა იმ პირთა სია, რომლებიც კანონიერად ფლობენ დაკავებულ ბინებს და ბაზის გასვლის შემდეგ რჩებიან ამ ბინაში საცხოვრებლად. საქმეში დაცული ახალქალაქის გარნიზონის უფროსის მიერ 21.06.2007 წ. დამონმებულ სიაში რიგით მე-11 ნომრად მითითებულია ი. თ-ი, მისამართად აღნიშნულია ... სამხედრო ქალაქის სახლი ..., ბინა ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამხედრო ბაზის ხელმძღვანელის მიერ შედგენილი სია წარმოადგენს სწორედ იმ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შედგენილ დოკუმენტს, რომლითაც დასტურდება ი. თ-ის მიერ ბინის კანონიერად სარგებლობის ფაქტი, რადგან რუსეთის ფედერაციის სამხედრო ბაზების საქართველოს ტერიტორიაზე დისლოკაციის დროს, სწორედ სამხედრო ბაზის ხელმძღვანელობა იყო უფლებამოსილი განეკარგა მის ტერიტორიაზე არსებული ბინები. რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ ი. თ-ი სამსახურიდან განთავისუფლებულია 21.06.2007წ., ხოლო ბინის ორდერი გაცემულია 25.06.2007წ., სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ გარემოებას დავის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან ახალქალაქის გარნიზონის უფროსის მიერ 21.06.2007წ. დამონმებული სია დამოუკიდებლად საკმარის საფუძველს წარმოადგენს მართლზომიერი სარგებლობის დასადგენად.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ საკითხის განმხილველმა ორგანომ არასრულად გამოიკვლია საქმის გარემოებები, არასათანადოდ შეაფასა ი. თ-ის მიერ წარდგენილი მასალები, მათ შორის ის დოკუმენტაცია, რომლითაც უტყუარად დასტურდება სადავო ფართზე ი. თ-ის კანონიერი სარგებლობის ფაქტი. ამდენად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, როგორც ქონების მესაკუთრე, არ იყო უფლებამოსილი აღნიშნული ბინა სარგებლობის უფლებით გადაეცა მესამე პირისათვის.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 29.10.2015წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ფ. თ-ის, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რუსეთის ფედერაციის ყოფილი 62-ე ბაზის მრავალსართულიანი ბინების გამანაწილებელი კომისიის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.04.2016წ. გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ი. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 20.02.2014 წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონ-

ნიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-3, მე-4 მუხლების მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს უფლება აქვთ პირს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცენ არაპრივატიზებული ფართი, თუმცა ასეთ პირს უნდა გააჩნდეს კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც მოსარჩელეს არ აქვს. 21.06.2007წ. სია სასამართლომ არ მიიჩნია მართლზომიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან სია არ არის ხელმოწერილი და დამტკიცებული ახალქალაქის გარნიზონის ხელმძღვანელობის მიერ. სიის პირველ გვერდზე მითითებულია, რომ მას ამტკიცებს გენერალ-მაიორი ა.პ.ი, თუმცა ხელმოწერა არ არის, ამასთანავე, სიის ბოლოს ხელმომწერ პირად მითითებულია გენერალ-მაიორი ე.ა.ი, თუმცა ხელმოწერა არ არის.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ რუსეთის ფედერაციის თავდაცვის სამინისტროს ახალქალაქის რაიონის კეჩის 25.06.2007წ. №100 ორდერი აგრეთვე არ ადასტურებს კანონიერ სარგებლობას, რადგან ორდერი გაცემულია ი. თ-ის სამსახურიდან გათავისუფლების – 21.06.2007წ. შემდეგ. ამასთანავე, ი. თ-მა ორდერის გაცემიდან რამდენიმე თვით ადრე დატოვა საქართველო, 18.02.2007წ. მას შვილი შეეძინა რუსეთის ფედერაციაში, ქ. ტვერში, ი. თ-მა საქართველოში მუდმივი ბინადრობის მოწმობა მიიღო მხოლოდ 2010 წ., ამდენად, 2007 წლის თებერვლიდან 2010 წლამდე საქართველოში ი.თ-ის მუდმივად ცხოვრების ფაქტი არ დასტურდება. აღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო აქტი ი. თ-ის ნაწილში კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება სადავო აქტის კანონიერებას ფ. თ-ის ნაწილში, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 20.02.2014 №189 დადგენილება არ ითვალისწინებს ფართის საკუთრებაში გადაცემას იმ საფუძველით, რომ განმცხადებელს სხვა საცხოვრებელი არა აქვს. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი ადგენს, რომ განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს არაპრივატიზებული ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც ფ. თ-ს არ წარუდგენია. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 23.10.2013 წ. ბრძანების და ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ 18.11.2013წ. საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე

სადავო ფართი საკუთრებაში ადრეც გადაეცა ფ. თ-ს, თუმცა აღნიშნული აქტები სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 07.04.2015 წ. გადაწყვეტილებით იმ მოტივით, რომ ფ. თ-ს არ ჰქონდა წარდგენილი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მიუხედავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისევ გადასცა საკუთრებაში ფ. თ-ს სადავო ფართი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. აღნიშნულის მიუხედავად სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი არ არის უფლებამოსილი ი. თ-ის სარჩელის საფუძველზე ბათილად სცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს აქტები ფ. თ-ისთვის ბინის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, რადგან სადავო აქტები ი. თ-ს არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.04.2016წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ი. თ-ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატამ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, სათანადოდ არ შეაფასა ი. თ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია. სასამართლომ არ გაითვალისწინა „საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული ამიერკავკასიაში არსებული რუსეთის ჯარების ჯგუფის რუსეთის სამხედრო ბაზების და სხვა სამხედრო ობიექტების დროებითი ფუნქციონირების ვადების, წესებისა და მათი გამოყენების შესახებ“ საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციას შორის 31.03.2006წ. დადებული სოჭის შეთანხმება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეებს, რომლებიც გადიან სამხედრო სამსახურს რუსეთის სამხედრო ბაზაზე ან რუსეთის სამხედრო ობიექტებზე და დათხოვნილ იქნენ სამხედრო სამსახურიდან საქართველოს ტერიტორიიდან რუსეთის სამხედრო ბაზის გაყვანის პერიოდში, აგრეთვე მათთან მუდმივად მცხოვრებ მათ ოჯახის წევრებს, რომლებიც გამოთქვამენ საქართველოში მუდმივად ცხოვრების სურვილს, საქართველოს მხარე აძლევს გარანტიას, რომ შეუნარჩუნდებათ უფლება მათ მიერ დაკავებულ ფართზე. სასამართლომ არასწორად შეაფასა 21.06.2007წ. ...სამხედრო ქალაქის მცხოვრებთა სია, რომელთაც კანონიერად აქვთ დაკავებული ბინები და 62-ე ბაზის გაყვანის შემდგომ რჩებიან საცხოვრებლად საქართველოში. აღნიშნულ სიაში მე-11 ნომრად მითითებულია ი. თ-ი. ამასთანავე, თავად მოპასუხე არ უარყოფს სიის არსებობას და ბინების განაწილებისას ამ სიით ხელმძღვანელობას. ბინის განაწილებისას სიების გათვალისწინების საჭიროება დადგენილია უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებითაც (ბს-180-

177(კ-15)). ის გარემოება, რომ ბინების განაწილებისას ი. თ-ი საქართველოში არ იმყოფებოდა, არ ასაბუთებს მის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარებაზე უარს, რადგან მფლობელობა არ ნიშნავს ბინაში მუდმივად ყოფნას. ი. თ-ი დაუფლებულია ბინას, მისი ნივთები დღესაც სადავო ბინაშია განთავსებული. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ ი. თ-ის სახელზე გაცემული ორდერი ძალაშია. გაურკვეველია რის საფუძველზე მოხდა ი. თ-ის მფლობელობაში არსებული ბინის ფ. თ-ისთვის გადაცემა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესით“ განსაზღვრულია კანონიერი მოსარგებლისათვის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები. „წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნის და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს ფართით. ამდენად, კანონიერ მოსარგებლედ პირის მიჩნევის და შესაბამისად, ფართზე უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველია, ორი კუმულატიური პირობის არსებობა: უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული სარგებლობის უფლების წარმომშობი დოკუმენტი და კანონიერი სარგებლობის ფაქტი.

კანონიერი სარგებლობის უფლების წარმომშობ დოკუმენტებს განეკუთვნება უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, ნორმატიულად განსაზღვრული პროცედურების დაცვით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და ასევე ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე მართლზომიერი სარგებლობის უფლების წარმომშობას. განსახილველ შემთხვევაში ი. თ-ი მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების სახით უთითებს 21.06.2007წ. სიას და 25.06.2007წ. გაცემულ ორდერს. საკასაციო პა-

ლატა თელის, რომ აღნიშნული დოკუმენტები არ ადასტურებენ ფართით მართლზომიერ სარგებლობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

„საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციას შორის საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული ამიერკავკასიაში არსებული რუსეთის ჯარების ჯგუფის რუსეთის სამხედრო ბაზებისა და სხვა სამხედრო ობიექტების დროებითი ფუნქციონირების ვადების, წესისა და მათი გაყვანის შესახებ“ შეთანხმებით განისაზღვრა საქართველოდან რუსეთის სამხედრო ბაზებისა და სამხედრო ობიექტების გაყვანის ფორმალური წესები და ვადები, სამხედრო ბაზების/ობიექტების თანამშრომელთა, მათი ოჯახის წევრთა უფლებრივი მდგომარეობა. „შეთანხმების“ მიხედვით რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეებს, რომლებიც ვადიან სამხედრო სამსახურს რუსეთის სამხედრო ბაზებზე ან რუსეთის სამხედრო ობიექტებზე და დათხოვნილ იქნენ სამხედრო სამსახურიდან საქართველოს ტერიტორიიდან რუსეთის სამხედრო ბაზების ან რუსეთის სამხედრო ობიექტების გაყვანის პერიოდში, აგრეთვე მათთან მუდმივად მცხოვრებ მათი ოჯახის წევრებს, რომლებმაც გამოთქვეს საქართველოში მუდმივად ცხოვრების სურვილი, საქართველოს მხარემ მისცა გარანტია, რომ შეუნარჩუნდებოდათ უფლებები მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ ფართზე (მე-13 მუხ.). აღნიშნული შეთანხმებით საქართველოს არ აუღია იმ პირთა საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ვალდებულება, რომელთაც სამხედრო ბაზის გასვლამდე სარგებლობაში არ გააჩნდათ საცხოვრებელი ფართი, დასახელებული ნორმის მიხედვით კონკრეტული პირებისათვის უნდა მომხდარიყო არა ახალი საცხოვრებელი ფართების გადაცემა, არამედ უკვე ფაქტობრივ მართლზომიერ სარგებლობაში არსებულ ფართებზე უფლების შენარჩუნება. რუსეთის სამხედრო ბაზის/ობიექტის ფარგლებში არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებული უძრავი ნივთების ფაქტობრივი მფლობელების უფლებრივი მდგომარეობის სტაბილურობის უზრუნველყოფის, საქართველოში დარჩენის შემთხვევაში ოჯახებისათვის მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ ფართებზე სარგებლობის უფლების დაკარგვის გამორიცხვის მიზნით, საქართველომ გასცა ფართის სარგებლობასთან დაკავშირებით არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შენარჩუნების და არა ახალი მფლობელობის წარმოშობის გარანტია. საქმის მასალების მიხედვით, ი. თ-ი 2003 წლიდან 2007 წლის 21 ივნისამდე მუშაობდა 62-ე სამხედრო ბაზის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილში, ე.წ. „კეჩ-ში“, რომლის ლიკვიდაციის გამო ის გათავისუფლდა. მთელი ამ ხნის განმავლობაში ი. თ-ს 62-ე სამხედრო ბაზის საბინაო ფონდიდან სარგებლობაში არ ჰქონია გამოყოფილი საცხოვრებელი ფარ-

თი. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სადავო ბინაში ცხოვრობდა ორდერის გამოცემამდე. საქმის მასალებით ეს ფაქტი არ დასტურდება, ამასთანავე მოსარჩელე ვერ უთითებს ბინაში ცხოვრების რაიმე კანონიერ საფუძველზე. ორდერის გაცემამდე ი.თ-ის ცხოვრება სადავო ფართში არ დასტურდება, მოსარჩელე შემოიფარგლა მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტებით, მას არ წარმოუდგენია ფართში შესახლების, მართლზომიერი ფლობის წარმოშობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. სსკ-ის მე-4, 102-ე მუხლების შესაბამისად, მხარე თავად არის ვალდებული წარმოადგინოს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლებზეც ამყარებს თავის მოთხოვნას. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში „შეთანხმების“ მე-13 მუხლით საქართველოს მიერ აღებული ვალდებულება ვერ გავრცელდება ი. თ-ის მიმართ, რადგან არ დასტურდება რუსეთის ბაზის საქართველოდან გასვლამდე, ი. თ-ის სამსახურიდან გათავისუფლებამდე მოსარჩელის მიერ ფართის მართლზომიერად დაკავების ფაქტი.

სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის №100 ბინის ორდერი, რომელიც ი. თ-ის სახელზე გაცემულია 25.06.2007წ. მაშინ, როდესაც ი. თ-ი სამსახურიდან გათავისუფლდა 21.06.2007წ.. ის გარემოება, რომ შრომის ნიგნაკში გათავისუფლების შესახებ ჩანაწერი გაკეთებულია 30.06.2007წ. არ ადასტურებს ი. თ-ის გათავისუფლებას 30 ივნისს, რადგან ჩანაწერის გაკეთების საფუძველად მითითებულია 21.06.2007წ. ბრძანება. შესაბამისად აღნიშნული ორდერი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთზე საკუთრების უსასყიდლოდ მიღების უფლებანარმოშობ დოკუმენტად საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „ნესის“ მიზნებისთვის.

საქმეში დაცულია აგრეთვე „... სამხედრო ქალაქის მაცხოვრებელთა სია, რომელთაც კანონიერად აქვთ დაკავებული ბინები და 62-ე ბაზის გაყვანის შემდეგ რჩებიან და შემდგომშიც იცხოვრებენ ქ. ახალქალაქის ... სამხედრო ქალაქში“, რომელიც ხელმოწერილია მხოლოდ საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის უფროსის მიერ, თუმცა სიის დასაწყისში მითითებულია, რომ სიას ამტკიცებს გენერალ-მაიორი ა. პ-ი, ამასთანავე სიის დასასრულს არის 62-ე სამხედრო ბაზის მეთაურის ე. ა-ის ხელმოწერის გრაფა, თუმცა არც ე. ა-ის და არც ა. პ-ის ხელმოწერები სიას არ ახლავს, რაც მას ნაკლებ სარწმუნოს ხდის. კასატორის მითითება, რომ სხვადასხვა პირთათვის ფართზე საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ გადაცემისას მოპასუხე ხელმძღვანელობს აღნიშნული სიით, არ ასაბუთებს სიის უტყუარობას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 21.06.2007წ. სია არის დასაშვები, თუმცა არა საკმარისი მტკიცებულება, მისი შეფასება

უნდა მოხდეს სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, სია ინდივიდუალურად, სხვა სათანადო მტკიცებულებების გარეშე, არ ადასტურებს ფართზე კანონიერი სარგებლობის უფლების არსებობას. კასატორის მოსაზრება, რომ აღნიშნული მიდგომა ეწინააღმდეგება უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, კერძოდ №ბს-180-177(კ-15) საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას, არ არის დასაბუთებული. მითითებული გადაწყვეტილება გამოტანილია სრულიად განსხვავებული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, კერძოდ, განსახილველი დავისგან განსხვავებით, №ბს-180-177(კ-15) საქმეში დაინტერესებული პირი რეგისტრირებული იყო სადავო ფართში, იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, სადავო არ იყო ბინის ფაქტობრივი ფლობა. ამასთან, საკასაციო პალატას აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში არ უმსჯელია სამხედრო ქალაქის კერძის უფროსის მიერ ხელმოწერილი სიის უფლებანარმოშობ დოკუმენტად მიჩნევის შესაძლებლობაზე. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია მოსაზრება სადავო საკითხთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს განსხვავებული შეფასების არსებობის შესახებ.

სამხედრო ბაზის ბინების კანონიერად დამკავებელ მაცხოვრებელთა სიაში შეყვანის წინაპირობას, თვით სიის სახელწოდებიდან გამომდინარე, წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინით კანონიერ საფუძველზე სარგებლობა. ამდენად, ი. თ-ის სახელზე ჯერ უნდა გაცემულიყო ბინის ორდერი, ხოლო შემდეგ ის, როგორც ბინის კანონიერი მოსარგებლე, უნდა შეყვანილიყო ბინების კანონიერ მოსარგებლეთა სიაში. აღნიშნულის მიუხედავად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ „... სამხედრო ქალაქის მაცხოვრებელთა სია, რომლებსაც კანონიერად აქვთ დაკავებული ბინები და 62-ე სამხედრო ბაზის გასვლის შემდეგ რჩებიან და შემდგომშიც იცხოვრებენ ქ. ახალქალაქის ... სამხედრო ქალაქში“ შედგენილია 21.06.2007წ., ხოლო ი. თ-ის სახელზე ორდერი ბაზის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ 25.06.2007წ. გაიცა. შესაბამისად, სიის შედგენის მომენტისათვის არ არსებობდა ბინის ი. თ-ის მიერ დაკავების რაიმე კანონიერი საფუძველი, აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება, ი. თ-ის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ბინაში რუსეთის ფედერაციის 62-ე სამხედრო ბაზის გასვლამდე ცხოვრობდა მისი ბიძა, რომელიც ბაზის გასვლასთან ერთად გაემგზავრა რუსეთის ფედერაციაში, არანაირად არ ადასტურებს ი. თ-ის მიერ სადავო ბინით მართლმომიერ სარგებლობას. ამასთანავე, საქმეზე არ დასტურდება სადავო ბინით სარგებლობის ფაქტი, სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ამ გარემოების მიმართ დასაბუთებული პრეტენზია კასატორის მიერ არ წარმოდგენილა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონიერი სარგებლობის უფლების წარმომშობი სათანადო დოკუმენტაციის არსებობის შემთხვევაშიც კი, საკუთრებაში ფართის უსასყიდლოდ გადაცემისათვის აუცილებელია არსებობდეს მეორე წინაპირობაც – ფართის ფაქტობრივი სარგებლობა. ამდენად, საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის აუცილებელია არა მხოლოდ მართლზომიერი სარგებლობის უფლების წარმომშობა, არამედ ამ უფლების რეალიზაციაც – ფართის ფაქტობრივი დაუფლება. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით: 18.02.2007წ. და 07.08.2008წ. დაბადების მოწმობებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ ორდერის გაცემამდე რამდენიმე თვით ადრე დატოვა საქართველო, იგი იმყოფებოდა რუსეთის ფედერაციაში, ქ. ტვერში, სადაც შეეძინა ვაჟიშვილები (18.02.2007წ., 07.08.2008წ.), ამასთანავე 2007 წლის თებერვლიდან 2008 წლის აგვისტომდე საქართველოში დაბრუნება არ დასტურდება. მოსარჩელის მითითება, რომ იგი პერიოდულად ბრუნდებოდა საქართველოში და ფლობდა სადავო ფართს, რაიმე მტკიცებულებებით: საზღვრის კვეთაზე ცნობით, კომუნალური გადახდის ქვითრებით და სხვ. არ არის გამყარებული. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ ი. თ-ის სახელზე ბინადრობის მოწმობა გაიცა მხოლოდ 07.07.2010წ., 2007 წლის თებერვლიდან 2010 წლის ივლისამდე მოსარჩელის საქართველოში ყოფნა და სადავო ფართით სარგებლობა არ დასტურდება. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ როგორც ბინადრობის მოწმობაში, ასევე საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებაში ი. თ-ის საცხოვრებელ მისამართად მითითებულია ... ქუჩა და არა ყოფილი სამხედრო ქალაქის ტერიტორია, რაც სარწმუნოს ხდის ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მტკიცებას იმის შესახებ, რომ ი. თ-ი არ ცხოვრობს სადავო ფართში, მით უფრო, რომ ბინადრობის მოწმობა ადასტურებს საქართველოში მცხოვრები უცხოელის მოქალაქეობას, ვინაობას და საცხოვრებელ ადგილს საქართველოს ტერიტორიაზე („საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ კანონის 12.2 მუხ.), თუ სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდება რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილის არსებობა. ამდენად, ი.თ-მა ვერ წარმოადგინა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ვერ დაასაბუთა მოთხოვნის საფუძვლიანობა. შესაბამისად, მართებულია ორგანოს უარი ი. თ-ისათვის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე, რადგან 25.06.2007წ. №100 ორდერი არის ფართის დაკავების დოკუმენტი, რომლის მოქმედების ვადა ათდღიანი ვადით განისაზღვრე-

ბოდა. ბინის ორდერში მითითებულია, რომ მისმა მფლობელმა ორდერში მითითებული ბინა უნდა დაიკავოს მისი გამოცემიდან 10 დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ორდერი ავტომატურად კარგავს ძალას და არ წარმოადგენდა ბინის კანონიერად დაკავების უფლებადამადასტურებელ დოკუმენტს. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 5.8 მუხლის თანახმად, თუ პირის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებს ფართზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, აღნიშნული წარმოადგენს განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მითითება „საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული ამიერკავკასიაში არსებული რუსეთის ჯარების ჯგუფის რუსეთის სამხედრო ბაზების და სხვა სამხედრო ობიექტების დროებითი ფუნქციონირების, ვადების, წესის და მათი გაყვანის შესახებ“ საქართველოს და რუსეთის ფედერაციას შორის დადებულ სოჭის შეთანხმებაზე. საქართველოს და რუსეთის ფედერაციას შორის 31.03.2006წ. დადებული სოჭის შეთანხმებით საქართველოს მხარე დაკავებულ ფართზე უფლების შენარჩუნების გარანტიას რუსეთის ფედერაციის იმ მოქალაქეებს აძლევდა, რომლებიც გადიოდნენ სამხედრო სამსახურს რუსეთის სამხედრო ბაზაზე და დათხოვნილი იქნენ სამხედრო სამსახურიდან, აგრეთვე მათთან მუდმივად მცხოვრებ ოჯახის წევრებს, რომლებიც გამოთქვამდნენ საქართველოში მუდმივად ცხოვრების სურვილს. მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება არათუ ფართის ფლობა, არამედ აგრეთვე ი. თ-ის მიერ სამხედრო სამსახურის გავლა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ი. თ-ი 2003 წლიდან მუშაობდა ახალქალაქში დისლოცირებულ რუსეთის ფედერაციის სამხედრო ბაზის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილში, ეკონომისტად, ამდენად, არ დასტურდება ი. თ-ის მიერ სამხედრო სამსახურის გავლა, მასთან დადებული იყო შრომის ხელშეკრულება, რომელიც შეწყდა ორგანიზაციის ლიკვიდაციის გამო. არ დასტურდება მოსარჩელისათვის, როგორც სამხედრო ბაზის შემადგენლობაში შემავალი პირისათვის, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ბინის გამოყოფა, სადავო საცხოვრებელი ფართით კანონისმიერი სარგებლობა, რაც საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული წესის თანახმად წარმოადგენს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის იმპერატიულ პირობას (1.1 მუხ.).

კომისიის სხდომის №8 ოქმში დაშვებულ იქნა ტექნიკური შეცდომა და სხდომის თარიღად 01.06.2015წ. ნაცვლად მიეთითა

20.05.2015წ., კომისიის 23.09.2015წ. №13 ოქმით გასწორდა კომისიის №8 ოქმში დაშვებული ტექნიკური შეცდომა და სხდომის თარიღად 01.06.2015წ. მიეთითა. ამასთანავე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე და მისი მეუღლე ესწრებოდნენ კომისიის სხდომას, ი. თ-ს მიეცა აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა, შესაბამისად, უსაფუძვლოა სარჩელში მოყვანილი მოსაზრებები სხდომის შესახებ ინფორმაციის შეუტყობინებლობის, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი ჩართვის გარეშე საკითხის გადაწყვეტის შესახებ.

რაც შეეხება ფ. თ-ისათვის ფართის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების მართლზომიერებას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლოს უფლების დაცვის, ე.წ. „პოპულარული“ სარჩელის აღძვრის დაუშვებლობის, ასეთი სარჩელის დაშვებით მოპასუხის უფლების გაუმართლებელი შელახვის თვალსაზრისით, აუცილებელია დადგინდეს დავის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, რისთვისაც არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის კანონიერ ინტერესს. განსახილველ შემთხვევაში, დადგინდა, რომ მოსარჩელეს არა თუ არ აქვს სადავო ფართზე სარგებლობის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, არამედ იგი არ წარმოადგენს სადავო ბინის ფაქტობრივ მფლობელს, შესაბამისად, ამ ეტაპზე არ დასტურდება ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 06.08.2015წ. №252 13 ბრძანების არამართლზომიერად აღიარების მიმართ ი. თ-ის კანონიერი ინტერესის არსებობა, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს აღნიშნული აქტის კანონიერების შესახებ. სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ ფ. თ-ისათვის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში მყოფ სასამართლო გადაწყვეტილებებს, არ არის რელევანტური, რადგან ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 06.08.2015წ. №252 13 ბრძანებით ფ. თ-ს სადავო ბინა გადაეცა სარგებლობის და არა საკუთრების უფლებით. მართალია, საკუთრების უფლება თავის თავში სარგებლობის უფლებასაც მოიცავს, თუმცა არა პირიქით, ფართზე სარგებლობის უფლების მოპოვება იმთავითვე არ ადასტურებს საკუთრების წარმოშობას. გასათვალისწინებელია, რომ სადავო აქტით (06.08.2015წ.) ფ. თ-ისათვის ფართზე უფლების გადაცემა არ მომხდარა საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „ნესის“ საფუძველზე. ამასთანავე, ი. თ-ის იმ მოსაზრების საფუძველიანობა, რომ მისი უფლება სადავო ფართზე ქმნიდა ფ. თ-ისათვის იმავე ფართზე სარგებლობის უფლების მინიჭების გამომრიცხავ საფუძ-

ველს, საქმის მასალებით არ დადასტურდა, ვინაიდან არ დასტურდება მოსარჩელის უფლება სადავო ფართზე. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 16.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის, 54.1 მუხლის „დ.“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებას განეკუთვნება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონით და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით. რადგანაც ი. თ-ი არ წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, მას არ გააჩნია ბინის პრივატიზების უფლება, რაზედაც მას უარი ეთქვა კომისიის გადაწყვეტილებით, შესაბამისად კომისია შემდგომში არ იყო ვალდებული ბინის უსასყიდლოდ სარგებლობაში ფ. თ-ისათვის გადაცემის საკითხის განხილვისას ჩაერთო ი. თ-ი ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ვინაიდან არ დასტურდება ი. თ-ის კანონიერი ინტერესი საკითხის მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში არსებული ხარვეზების მიუხედავად, დავა არსებითად სწორად არის გადაწყვეტილი, გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ი. თ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.04.2016წ. გადაწყვეტილება;

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად
წარდგენილი სანოტარო წესით დამოწმებულ
ბარიბაზაზე ხელმოწერილი პირის უფლებამოსილების
შემოწმება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-975-971(კ-17)

5 აპრილი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 3 ნოემბერს ე. პ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-
გენტოს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2011 წლის 8 სექტემბერს ნასყი-
დობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება,
მდებარე ქ. თბილისში, ... №43-ში. იმავე წლის 9 სექტემბერს იმავე
მისამართზე შეიძინა უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ბინის სხვე-
ნი). მოსარჩელე უძრავ ქონებას აქირავებდა ფიზიკურ ან იურიდი-
ულ პირებზე, რაც მისთვის შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმო-
ადგენდა. 2015 წლის 17 აგვისტოს მას დაუკავშირდა ვინმე გ. გ-ე,
რომელთანაც გააფორმა ქირავნობის ხელშეკრულება და მხარეთა
ხელმოწერები იმავე დღეს დამოწმდა ნოტარიუს ქ. გ-ას მიერ. ხელ-
შეკრულების გაფორმების შემდეგ დამქირავებელი კეთილსინდი-
სიერად ასრულებდა თავის ვალდებულებას, ვიდრე იმავე წლის 20
ოქტომბერს მოსარჩელეს არ დაუკავშირდნენ შინაგან საქმეთა სა-
მინისტროს საგამოძიებო უწყებიდან და აცნობეს მის საკუთრება-
ში არსებულ ქონებაზე გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველ-
ზე განხორციელებული მოქმედებების შესახებ, კერძოდ, დანაშა-
ულის ჩამდენმა პირმა, სავარაუდოდ, უძრავი ქონების დამქირავე-
ბელმა, რომლის მიმართაც დაწყებული იყო სისხლისსამართლებ-
რივი დევნა, ქირავნობის ხელშეკრულებაზე სანოტარო აქტის გა-

ყალბების გზით მოახდინა დოკუმენტის ნასყიდობის ხელშეკრულებად გარდაქმნა, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრში თავის სახელზე დაარეგისტრირა ე. პ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება. დანაშაულის ჩამდენმა პირმა საჯარო რეესტრის მეშვეობით მოახდინა უძრავი ქონების გაერთიანება და აღნიშნულ ქონებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №..., №..., 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... და 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ. კ-ი და გ. გ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. პ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 18 აგვისტოს ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება 250 კვ.მ. ბინაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... №43-ში. ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე. პ-ემ გაყიდა, ხოლო გ. გ-ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ..., №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ... ქ. №9, საკადასტრო კოდი ...; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ... ქ. №9, საკადასტრო კოდი ...; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი ...; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ. გ-ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 61 კვ.მ ფართი უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ... ქ. №9,

საკადასტრო კოდი გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ. გ-ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 115 კვ.მ ფართი უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ ქ. თბილისში, ... ქ. №9, ბინა 35-ის თავზე სხვენი №5 (სხვენ-სართული) საკადასტრო კოდი ...; გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყოფილი ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ქუჩა ... №9, საკადასტრო კოდი ..., გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

გ. გ-ესა და ზ. კ-ს შორის 2015 წლის 10 ოქტომბერს სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყოფილი ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9, სართული 5, ფართი 126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ., საკადასტრო კოდი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 7 აპრილის №85296 წერილის თანახმად, ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი გატანილია შსს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს დეტექტივების განყოფილების თანაშემწე-გამომძიებლის მიერ 2015 წლის 5 დეკემბრის №11ა/4030 განჩინების საფუძველზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 აპრილის №1/197-16 წერილის თანახმად, სისხლის სამართლის საქმეში დაცული, საჯარო რეესტრიდან ამოღებული გ. გ-ესა და ე. პ-ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დედნის სახით აკინძულია და დამონმებულია სანოტარო წესით. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის 2016 წლის 13 იანვრის №4/გრ, 5დტ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების პირობითად პირველი ეგზემპლარის (სსს №...) პირველ, მეორე და მესამე ფურცლებზე ე. პ-ის

სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ე. პ-ის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების პირობითად მეორე ეგზემპლარის (სსს №...) პირველ, მეორე და მესამე ფურცლებზე ე. პ-ის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ე. პ-ის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული გარიგების ხელშეკრულების უძრავი ქონების ნასყიდობის (აკინძული გარიგებაზე ხელმოწერის დამონმებასთან ერთად, რეგისტრაციის №..., დათ. 18.08.2015 წ.) (პაკეტი №6) მეორე ფურცელზე გრაფაში „გამყიდველი“ ე. პ-ის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია არა ე. პ-ის, არამედ სხვა პირის მიერ; 2015 წლის 18 აგვისტოთი დათარიღებული გარიგების ხელშეკრულება – უძრავი ქონების ნასყიდობა (ორ ფურცლად) აკინძულია 18.08.2015წ. დათარიღებული გარიგებაზე ხელმოწერის დამონმების პირობითად მესამე ეგზემპლართან (რეგისტრაციის №...) ერთად შეკრულია მონითალო ფერის პოლიმერული მასალის თოკით, რომელიც გაყრილია ფურცლების ზედა მარცხენა მხარეს, გარიგებაზე ხელმოწერის დამონმების უკანა გვერდზე აღნიშნული მონითალო ფერის პოლიმერული მასალის თოკის ნაწილზე დაკრულია მცირე ზომის ქაღალდი, რომელზეც იკითხება შემდეგი: „აკინძულია 3 (სამი) ფურცელი“, მცირე ზომის ქაღალდზე აღინიშნება ფურცელზე გარდამავალი ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულება, რომელზეც იკითხება შემდეგი: „საქართველო. ნოტარიუსი ქ. გ-ა“ აღინიშნება ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულება და ხელმოწერა. აღნიშნული ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულებების, ხელმოწერების, ჩანაწერის შტრიხების აგებულება წერტილოვან-მარცვლოვანია, შტრიხების შეფერილობა მიღებულია სხვადასხვა ფერის საღებავის ნაწილაკების ურთიერთშერევით, საღებავის ნაწილაკები განლაგებულია ზედაპირულად. ზემოაღნიშნული მოწმობს, რომ დოკუმენტზე არსებული ჩანაწერი „აკინძულია 3 (სამი) ფურცელი“ ბეჭდის ანაბეჭდის გამოსახულებები და ხელმოწერები ქ. გ-ას სახელით დატანილია სამრავლებელი ტექნიკის გამოყენებით. დოკუმენტზე განმეორებითი აკინძვის ნიშნები არ აღინიშნება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, რომელთა გათვალისწინებითაც მოსარჩელე ედავებოდა მარეგისტრირებელ ორგანოს, სამართლებრივი თვალსაზრისით, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული დანაშაულის დადგენისათვის გამოსარკვევ გარემოებას წარმოადგენდა და მათი გამოკვლევა სცილდებოდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას. მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისი-

ნი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე („საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი). ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გადანყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვილოს და შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეგისტრში.

სასამართლო მიუთითა „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს; ამონებს დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას. ამავე კანონის 39-ე მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი უფლებამოსილია უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განაცხადის, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ელექტრონული ან/და მატერიალური სახით წარდგენა სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსათვის, თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამონმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას, აგრეთვე სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განახორციელოს უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეგისტრაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრში, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა რეესტრებში). ამავე კანონის 51-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, შესრულებულ სანოტარო მოქმედებას ენიჭება დამოუკიდებელი ნომერი, რომელიც აღნიშნული უნდა იქნეს გაცემულ დოკუმენტებსა და დამადასტურებელ წარწერებში. 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე. პ-ემ გაყიდა, ხოლო გ. გ-ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ ქ. თბილისი, ... ქ. №9-ში; საკადასტრო კოდი ...; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ი. ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში; საკადასტრო კოდი ...; ხელშეკრულება დამონმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი ...; ნოტარიუსის მიერ დამონმდა ხელშეკრულების ხელმოწერ პირთა ნამდვილობა.

აღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს კერძო აქტს, რომელზეც აღბეჭდილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების შესახებ სანოტარო მოქმედების ამსახველი ფორმულარი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების (შემდგომში – ხელმოწერის დამოწმება) სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და ზემოაღნიშნული ინსტრუქცია. ამავე მუხლის მე-2-მე-7 პუნქტების მიხედვით, ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით. ამავე ინსტრუქციის მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი გარიგებები, გარდა მინდობილობის, ანდერძის, სამისდღემო რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, რომლებიც წარმოშობენ, ცვლიან ან წყვეტენ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 1 ოქტომბერს გ. გ-ემ წარუდგინა №... განცხადება გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ... ქუჩა №9 (საკადასტრო კოდი ...) განცხადებას თან ერთვის და 2015 წლის 18 აგვისტოს ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე დღეს წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადებით №... გ. გ-ის მიერ მოთხოვნილ იქნა ხსენებული გარიგების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ... ქუჩა №9, სხვენი №5 (სხვენ-სართული) ბინა №35-ის თავზე (საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრაცია. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ერთი ხელშეკრულება, რომლითაც ე. პ-ემ გ. გ-ეს მიჰყიდა ორი უძრავი ნივთი – ბინა 61,00 კვ.მ. და 115,5 კვ.მ. სხვენ-სართული. აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ქ. გ-ას მი-

ერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი (...), ფორმულარში ასახული მონაცემები და სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს. სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან ამონაწერი, სადაც ასახულია №...-ით განხორციელებული სანოტარო მოქმედების მონაცემები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება დასაშვებია საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი თანამშრომლის ან ავტორიზებული პირის მიერ. სხვა შემთხვევაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოითხოვს საჯარო აქტის ფორმით – ხელშეკრულების მონაწილეთა ნების დადასტურებას. ავტორიზებული პირი შესაძლოა, ასევე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე იყოს ნოტარიუსი. ასეთ შემთხვევაში, ნოტარიუსი ითავსებს საჯარო რეესტრის მარეგისტრირების ფუნქციას და აღიჭურვება მისი უფლება-მოვალეობებით. ასეთ პირობებში ნოტარიუსი უფლებამოსილია შეადგინოს კერძო აქტი, რომელზეც დაადასტურებს ხელმოწერის ნამდვილობას და განახორციელებს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის ფუნქციას. ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ხელშეკრულება გაფორმებისთანავე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და იგი დაცული იქნება არავტორიზებულ პირთა ჩარევისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, გ. გ-ესა და ე. პ-ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე წარმოადგენდა კერძო აქტს, იგი 2015 წლის 1 ოქტომბერს საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა – გ. გ-ემ.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი,

თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველია კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

დადგენილია, რომ ერთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს იმჟამად უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომვითი ნახაზი. მეორე შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს გ. გ-ისა და ზ. კ-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმონმბელი ნოტარიუსის მიერ; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე ინსტრუქციის მე-12¹ მუხლის თანახმად, სანოტარო წესით დამმონმბული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირი შესაბამის განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტაციას სააგენტოს წარუდგენს უშუალოდ ან ავტორიზებული ნოტარიუსისათვის მიმართვის გზით. ამავე ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების მიღები-

სას წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულად აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და ინსტრუქციის მოთხოვნებს, რის გამოც არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის ან განცხადებაზე ხარვეზის დადგენის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა ავტომატურად არ იწვევს მის შემდგომ განხორციელებული ყველა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების გაუქმებას. ამისათვის, საჭიროა დაინტერესებულმა პირმა/მოსარჩელემ სადავოდ გახადოს ბათილად ცნობილი აქტის საფუძველზე განხორციელებული თითოეული ქმედება. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, ბათილად იქნა ცნობილი მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები გ. გ-ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე, მაგრამ აღნიშნული რეგისტრაციების შემდეგ, ამავე ქონებაზე განხორციელებული დანარჩენი სარეგისტრაციო წარმოებები დამოუკიდებლად წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის წინაპირობებს. ამდენად, ის გარემოება, რომ გ. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დარღვეულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მოთხოვნები, რაც საფუძველად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, ავტომატურად ვერ გახდება შემდგომი რეგისტრაციების – უძრავი ნივთის გაერთიანებისა და იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაუცველად, რის გამოც არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებებს, მათი გამოცემისას არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების რაიმე წესი, რის გამოც მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. პ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2016 წლის 15 დეკემბერს ე. პ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას და იშუამდგომლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, კერძოდ, შუამდგომლობის ავტორმა მოითხოვა სასამართლოში დავის საბოლოო დასრულებამდე ყადაღის დადება სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ... ქუჩა №43, ს.კ. №... და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკრძალვოდა დავის დასრულებამდე უძრავ ნივთზე ნებისმიერი სახის ცვლილების განხორციელება. ასევე საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ ზ. კ-ს სასამართლოში დავის საბოლოოდ დასრულებამდე აკრძალვოდა 2015 წლის 10 ოქტომბერს დამონმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (№...) პირობებიდან გამომდინარე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნა (სსსკ-ის 198-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად). ასევე ნოტარიუსს – ი. ხ-ს, რომელმაც 2015 წლის 10 ოქტომბერს სადავო უძრავ ქონებაზე დაამონმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (№...), დავის საბოლოოდ დასრულებამდე აკრძალვოდა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საქმეში მესამე პირად ჩაბმული – ზ. კ-ის მოთხოვნის შემთხვევაში სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლება (სსსკ-ის 198-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით ე. პ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა გ. გ-ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქუჩა №43 (... ქუჩა №9), (ყოფილი ... ქ. №139-141) მე-5 სართული, 126 კვ.მ ფართი და 105.28 კვ.მ სხვენი №5, საკადასტრო კოდი ...) სასამართლო დავის საბოლოო დასრულებამდე ნებისმიერი სახის ცვლილების განხორციელება; ე. პ-ის შუამდგომლობა დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. პ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. პ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა ყოფილიყო ახალი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს და აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის საჭიროა განხილულ იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის უფლება-მოვალეობები, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის წარდგენისა და უშუალოდ ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების დროს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში უნდა მიიღოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები. სააპელაციო პა-

ლატამ ასევე მიუთითა კანონის მე-4 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის სტრუქტურა განსაზღვრულია შემდეგნაირად: საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა. კერძოდ, ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი არის მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი ასრულებს შემდეგ სანოტარო მოქმედებებს: კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს; ამონიშნავს დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას. ამავე კანონის 39-ე მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი უფლებამოსილია უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განაცხადის, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ელექტრონული ან/და მატერიალური სახით წარდგენა სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსათვის, თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამონმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას, აგრეთვე სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განახორციელოს უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეგისტრაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრში, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა რეესტრებში). სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, ვრცლად უნდა იქნეს მიმოხილული საჯარო რეესტრის, როგორც მარეგისტრირებული ორგანოს ვალდებულებები უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პერიოდში. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ ინსტრუქციის მე-4 თავით განსაზღვრულია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების სამართლებრივი საფუძვლები. ამავე ინსტრუქციის შესაბამისი ნორმებით განსაზღვრულია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას დაქვემდებარებული გარიგებების სახეები (მათ შორისაა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებას), ხოლო 22-ე მუხლით დადგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების ზოგადი წესი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმოწერილი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე. პ-ემ გაყიდა, ხოლო გ. გ-ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ..., №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ქუჩა ... №9, საკადასტრო კოდი ...; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ..., №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ქუჩა ... №9, საკადასტრო კოდი ...; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი ...; ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმოწერა პირთა ნამდვილობა. აღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს კერძო აქტს, რომელზეც აღბეჭდილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების შესახებ სანოტარო მოქმედების ამსახველი ფორმულარი. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა. გარიგების ნოტარიულ დამოწმებას გააჩნია თავისი იურიდიული შედეგი და მნიშვნელობა მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სანოტარო დამოწმების შემდეგ ხელშეკრულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში მხოლოდ პროცესუალურ მნიშვნელობას იძენს, ვინაიდან ივარაუდება, რომ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე მოქმედება უკვე განახორციელა ნოტარიუსმა, რომელსაც აღნიშნულს კანონი ავალდებულებდა.

ზემომითითებული ფაქტებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთმეჯერების შედეგად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო

ტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეყენებინა ხარვეზი, ვინაიდან გ. გ-ესა და ე. პ-ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე, წარმოადგენდა კერძო აქტს, რის გამოც მსგავსი სახით დამონმებული ხელშეკრულება წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ შემთხვევაზე, როდესაც საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, საჯარო რეესტრს წარდგინება უძრავი ქონების შექმნის შესახებ სანოტარო წესით დამონმებული გარიგება. ამ ვითარებაში მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ევალუება გარიგებაზე ხელმოწერი პირის უფლებამოსილების შემოწმება და მისი იდენტიფიკაცია. ასეთი მოცემულობის პირობებში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მხოლოდ შეამოწმოს იმ პირის უფლებამოსილება, რომელმაც წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების მონაწილე მხარე შეიძლება იყოს მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანო და დაინტერესებული პირები. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ (კერძო აქტი) ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ იყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით, განსახილველ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებებთან მიმართებით და მიუთითა იმ დადგენილ გარემოებებზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებას საფუძველად დაედო იმჟამად უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების

თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომებითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს გ. გ-ისა და ზ. კ-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმონებელი ნოტარიუსის მიერ.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, ისევე როგორც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. პ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მცდარი ინტერპრეტაციით დაუკავშირა ისინი სამართლებრივ აქტებს. საერთაშორისო კანონმდებლობის, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ამასთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია ევროპის სასამართლოს გადაწყვეტილება „სპოლონგი და ლორნითი შვედეთის წინააღმდეგ“. კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

მთელ რიგ ნორმებზე, კერძოდ, 170-ე, 183-ე, 311-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში პასუხისმგებლობის ორი ფორმა იკვეთება: ერთ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეებმა თავიანთი ნება და სურვილი სწორად უნდა ასახონ ხელშეკრულებაში, ხოლო მეორე შემთხვევაში საჯარო რეესტრმა უნდა შეამოწმოს ნების სისწორე და ნამდვილობა, რომ მხარეებს ამ გარიგების და ასეთი ფორმით დადებული გარიგების რეგისტრაცია სურთ საჯარო რეესტრში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი სწორედ საკუთრების უფლებისა და რეგისტრაციას დაქვემდებარებული სხვა უფლებების ორგანიზებას და სამართლებრივი საფუძვლების შესწავლა-შემოწმებას ემსახურება. 2010 წლის 30 მარტს გამოიცა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №71 „სანოტარო მოქმედების შესრულების შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“. აღნიშნული ბრძანება ადგენს ნოტარიუსის მიერ შედგენილი დოკუმენტის შესაბამისობას და დაცულობას, მათ შორის, უსაფრთხოების წესს სხვა კანონებთან ერთობლიობაში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის, საერთაშორისო აქტების, სამოქალაქო კოდექსის, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის, „ნოტარიუსის შესახებ“ კანონის, საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის, სანოტარო მოქმედებათა შესახებ ინსტრუქციის, ბრძანებებისა და სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელი ვალდებული იყო დაედგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება. პირველ რიგში, საჯარო მოხელეს უნდა შეემოწმებინა იყო თუ არა დოკუმენტი წარდგენილი უფლებამოსილი პირის მიერ, ხოლო შემდგომ უნდა შეემოწმებინა დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება რამდენად იყო დაცული სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების შესაბამისად დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის მიხედვით, უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის გარეშე დაუშვებელი იყო ხელშეკრულების ნამდვილობის დადასტურებით დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

კასატორი მიუთითებს, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული არამართლობიერი მოქმედებები საფუძველს იძლევა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა, ვინაიდან ისინი ეწინა-

აღმდგეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 იანვრის განჩინებით ე. პ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. პ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. პ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2015 წლის 18 აგვისტოს ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება 250 კვ.მ. ბინაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... №43-ში/... №9-ში. ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით, ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა აგრეთვე ხელშეკრულების ხელმოწმერ პირთა ნამდვილობა. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ე. პ-ემ გაყიდა, ხოლო გ. გ-ემ იყიდა ქონება №1, მდებარე: ქ. თბილისში, ... №43-ში; საკადასტრო კოდი - ...; ქონება №2, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში; საკადასტრო კოდი - ...; ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მიენიჭა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი - ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა აგრეთვე ხელშეკრულების ხელმოწმერ პირთა ნამდვილობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ. გ-ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 61 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე, მდებარე

ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში. გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გ. გ-ის საკუთრების უფლება გარიგების საფუძველზე 115 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში, ბინა 35-ის თავზე, სხვენი №5 (სხვენ-სართული). გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფილი ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ქუჩა ... №9-ში, საკადასტრო კოდი ..., გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

დადგენილია და დავას არ ინვეს ასევე ის გარემოება, რომ 2015 წლის 10 ოქტომბერს გ. გ-ესა და ზ. კ-ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა გ. გ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფილი ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში, სართული 5, ფართი 126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინების იპოთეკით დატვირთვის დროს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში გ. გ-ის სახელზე იყო აღრიცხული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საქმეში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენი, რომლითაც გ. გ-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით (სამი ეპიზოდი) და 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით (სამი ეპიზოდი). აღნიშნული განაჩენით დადგენილია, რომ გ. გ-ემ მის მიერ დამზადებული ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ... ქ. №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში მდებარე 61 კვ.მ ბინა და 115 კვ.მ სხვენი საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რის შემდეგაც შუამავლის მეშვეობით დაუკავშირდა ზ. კ-ს და გააფორმა მასთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებისა და 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის იმ ნაწილში, სადაც სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ როდესაც საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, საჯარო რეესტრს წარედგინება უძრავი ქონების შეძენის შესახებ სანოტარო წესით დამონმებული გარიგება, ამ ვითარებაში მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ევალება გარიგებაზე ხელმოწერი პირის უფლებამოსილების შემოწმება და მისი იდენტიფიკაცია. ასეთი მოცემულობის პირობებში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მხოლოდ შეამოწმოს იმ პირის უფლებამოსილება, რომელმაც წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების მონაწილე მხარე შეიძლება იყოს მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანო და დაინტერესებული პირები. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ (კერძო აქტი) ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ იყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით, განსახილველ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომლებიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს და აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის საჭი-

როა განხილულ იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს – საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის უფლება-მოვალეობები, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის წარდგენისა და უშუალოდ ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების დროს. „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვილოს და შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. მითითებული კანონის 21-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე ინსტრუქციის 23-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გ. გ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გ. გ-ემ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს 2015 წლის 1 ოქტომბერს წარუდგინა №... განცხადება გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისი, ... ქუჩა №9. განცხადებას თან ერთვოდა 2015 წლის 18 აგვისტოს ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე დღეს წარდგენილი №... სარეგისტრაციო განცხადებით გ. გ-ის მიერ მოთხოვნილ იქნა ხსენებული გარიგების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №43 (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქალაქი თბილისი, ... ქუჩა №9, სხვენი №5 (სხვენი-სართული) ბინა 35-ის თავზე რეგისტრაცია. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგე-

ნილ იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ერთი ხელშეკრულება, რომლითაც ე. პ-ემ გ. გ-ეს მიჰყიდა ორი უძრავი ნივთი ბინა 61,00 კვ.მ და 115,5 კვ.მ სხვენ-სართული. აღნიშნული ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ქ. გ-ას მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი (...) და ფორმულარში ასახული მონაცემები ემთხვევა ე. პ-ესა და გ. გ-ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს. სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან ამონაწერი, სადაც ასახულია №...-ით განხორციელებული სანოტარო მოქმედების მონაცემები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება დასაშვებია საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი თანამშრომლის ან ავტორიზებული პირის მიერ. სხვა შემთხვევაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოითხოვს საჯარო აქტის ფორმით – ხელშეკრულების მონაწილეთა ნების დადასტურებას. ავტორიზებული პირი, შესაძლოა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე იყოს ნოტარიუსი. ასეთ შემთხვევაში, ნოტარიუსი ითავსებს საჯარო რეესტრის მარეგისტრირებლის ფუნქციას და აღიჭურვება მისი უფლება-მოვალეობებით. ასეთ პირობებში ნოტარიუსი უფლებამოსილია შეადგინოს კერძო აქტი, რომელზეც დაადასტურებს ხელმოწერის ნამდვილობას და განახორციელებს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის ფუნქციას. ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ხელშეკრულება გაფორმებისთანავე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და იგი დაცული იქნება არაავტორიზებულ პირთა ჩარევისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, გ. გ-ესა და ე. პ-ეს შორის 2015 წლის 18 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე წარმოადგენდა კერძო აქტს, იგი 2015 წლის 1 ოქტომბერს საჯარო რეესტრს განცხადება სარეგისტრაციოდ წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა – გ. გ-ემ.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის შე-

საბამისად, უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის გარეშე დაუშვებელი იყო ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით დადებული უძრავი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ვინაიდან აღნიშნული ეწინააღმდეგება ზემოთ ხსენებულ სამართლებრივ ნორმებს. ამავ ე ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეყენინა ის ხარვეზი, რომ მსგავსი სახით დამონებული ხელშეკრულება წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თავად ხელმოწერის ნამდვილობის დამადასტურებელი ნოტარიუსის მიერ ერთიანი ელექტრონული სისტემის მეშვეობით. ამგვარი ხარვეზის დადგენით უზრუნველყოფილი იქნებოდა სარეგისტრაციო წარმოების წესის დაცვა. სწორედ აღნიშნული წესის დაცვა ემსახურება იმ მიზანს, რომ ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით შედგენილი მარტივი ფორმის ხელშეკრულება არ მოხვდეს არავითარი რიზებულ პირთა ხელში და დაცული იყოს ჩარევისაგან. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული სადავო აქტების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების გამოცემისას, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების დარღვევამ შექმნა წინამძღვრები მათი ბათილად ცნობისათვის.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილში და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თა-

ნახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს იმუამად უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადება უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე. უძრავი ქონების გაერთიანების განაცხადს თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ორივე უძრავი ნივთისათვის და აზომვითი ნახაზი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე, თუმცა აღნიშნული მიდგომა მოქმედებს მესამე პირებთან მიმართებაში, ვინაიდან რეგისტრირებული მესაკუთრე, თუნდაც ის არ იყოს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის მიიჩნევა ნამდვილ მესაკუთრედ. განსახილველ შემთხვევაში, ქონების გაერთიანების შესახებ სადავო აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედო წინა რეგისტრაციები, კერძოდ: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები. მითითებულ შემთხვევებში სუბიექტს წარმოადგენს ერთი პიროვნება – გ. გ-ე, რომლის მიმართაც არსებობს საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობით გაუქმდა გ. გ-ის საკუთრება უძრავ ქონებაზე, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით გ. გ-ე არ შეიძლება იყოს იმავე ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული საჯარო რეესტრში. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება უძრავი ქონების გაერთიანების ნაწილში ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს, რის

გამოც სახეზე არ გვაქვს აღნიშნულ ნაწილში მითითებული გადან-
ყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015
წლის 9 ოქტომბრის №... გადანყვეტილება მოსარჩელის კანონიერ
ინტერესს ზიანს აყენებს მესაკუთრედ გ. გ-ის აღრიცხვის ნაწილ-
ში, შესაბამისად, ამ ნაწილში ე. პ-ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა
დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოჰასუეს – სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2015 წლის 9 ოქ-
ტომბრის №... გადანყვეტილებაში განახორციელოს ცვლილება იმ-
გვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ. გ-ისა, აღრიცხოს ე. პ-ე.

რაც შეეხება სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის
№... გადანყვეტილების ბათილად ცნობას, საკასაციო სასამართლო
აღნიშნულთან მიმართებაში ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზ-
რებას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ თავდაპირველად მიღებული
აქტების ბათილად ცნობა განაპირობებს შემდგომში მესამე პირე-
ბის მიმართ მიღებული აქტების გაბათილებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015
წლის 10 ოქტომბრის ... გადანყვეტილებას საფუძვლად უდევს გ. გ-
ესა და ზ. კ-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომე-
ლიც დაიდო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №43 (ყო-
ფილი ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9, სართული 5, ფართი
126,00 კვ.მ. და სხვენი №5, ფართი 105,28 კვ.მ., საკადასტრო კოდი
..., დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაი-
ცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული იპოთეკის ხელ-
შეკრულება გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურე-
ბის გზით, რომელიც საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულე-
ბის დამმონებელი ნოტარიუსის მიერ. საკასაციო სასამართლო
განმარტავს, რომ იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველ-
ყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებ-
ლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს.
ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას
იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნ-
ველყოფის საშუალების მემვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყო-
ფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურ-
თიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი
უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემ-
დეგ ის მოიპოვებს აბსოლუტურ უფლებას, შესაბამისად, რეგის-
ტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი
ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის

მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება. სადავო ფართზე იპოთეკის უფლება ამჟამად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. იპოთეკა, როგორც აქცესორული უფლება, მიბმულია ძირითად მოთხოვნაზე, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება იწვევს ცვლილებას იპოთეკის უფლებაშიც, ვალდებულების არსებობა ადასტურებს იპოთეკის სანივთო უფლებას, ამასთანავე იპოთეკის რეგისტრაცია არის იპოთეკის უფლების ნამდვილობის საჯარო დადასტურება, რომელიც ადასტურებს საკუთრების უფლების წარმოშობას უძრავ ქონებაზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის სწორად მიჩნევისათვის საკმარისია გამსხვისებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყოს უძრავ ნივთზე უფლების მესაკუთრედ, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის სანინაალმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი არაზუსტია. ამდენად, ვინაიდან გ. გ-ე ხელშეკრულებების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და იპოთეკარებს არ ჰქონდათ საშუალება ევარაუდათ საკუთრების ხარვეზიანობა, ისინი მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად და მათ მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლზომიერი იპოთეკარებისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. აღნიშნული პრეზუმფციიდან გამომდინარე, იპოთეკარებს არ ეკისრებათ დამატებითი წინდახედულობის გამოჩენის ვალდებულება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ..., №43-ში (ყოფ. ... ქ. №139-141)/ქ. თბილისში, ... ქ. №9-ში მე-5 სარ-

თულზე, ფართით: ბინა 126 კვ.მ. და სხვენი 105 კვ.მ., შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ცვლის აქამდე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას (იხ. მაგ. სუს 03.06.146. საქმე №ბს-287-279(კ-13); სუს 30.05.176. საქმე №ბს-213-211(2კ-17)), აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატის სამოტივაციო ნაწილში არ არის მოყვანილი სასამართლო პრაქტიკის შეცვლის არგუმენტირებული მოსაზრებები. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დარღვევა, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე. პ.-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. პ.-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები; ამასთან, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს განახორციელოს ცვლილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებაში იმგვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ. გ-ისა, აღირიცხოს ე. პ.-ე; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომ-

ლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. პ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 412.5 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ლ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. ე. პ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. პ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები;
5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს განახორციელოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებაში იმგვარად, რომ მესაკუთრედ ნაცვლად გ. გ-ისა, აღირიცხოს ე. პ-ე;

6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. პ-ის სასარგებლოდ, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, დაეკისროს 412.5 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის პრივატიზება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-1139-1133(კ-17)

3 მაისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 22 ივლისს რ. ქ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას 1993 წლის 29 იანვარს გადაეცა ორდერი საერთო საცხოვრებელში (... , სახლი №..., ოთახი №6) შესახლების უფლებაზე. ორდერი №14 გაიცა სამხედრო ნაწილი №55440-ის პროფკავშირის კომიტეტისა და კომსოპოლის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, აღნიშნული ორდერი წარმოადგენდა რ. ქ-ის მიერ საცხოვრებელ ფართზე, მისამართი: ქ. თბილისი, ..., კორპ. ..., ბინა №6, კანონიერი სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რის გამოც რ. ქ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობას და მის კანონიერ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობის უსასყიდლოდ სა-

კუთრებაში გადაცემა მოითხოვა. ვინაიდან საპრივატიზებო ფართი თავდაცვის სამინისტროს ბალანზე ირიცხებოდა, რ. ქ-ს დავებულა შესაბამის ბინაზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ცნობის წარდგენა. მან შესაბამისი ცნობის გაცემის მოთხოვნით მიმართა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის, ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას. სარდლობის 2014 წლის 18 აგვისტოს წერილით გაირკვა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ბინები (საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადებული იყო მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად და ვინაიდან ქ. თბილისში, ..., კორპ. ..., №6 ბინას არ ჰქონდა მოხსნილი სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსი, საკუთრებაში გადაცემას არ ექვემდებარებოდა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ქ. თბილისი, ..., კორპ. ..., №6 ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსის მოხსნის თაობაზე განცხადებით მიმართა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის, ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას. პასუხად განემარტა, რომ სარდლობა მიზანშეწონილად არ მიიჩნევდა მოთხოვნილი ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსის მოხსნას. მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ 2016 წლის 28 მარტს თავდაცვის სამინისტროში, მათი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, რომელსაც ესწრებოდა ასევე ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის წარმომადგენელი, მტკიცების სახით წარადგინეს საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 28 მაისის №499 განკარგულების საფუძველზე გამოცემული თავდაცვის მინისტრის 29.01.2014წ., 07.04.2014წ. და 02.04.2015წ. ბრძანებები მსგავსი კატეგორიის საცხოვრებელ ფართებზე სამსახურებრივი სტატუსის მოხსნის შესახებ, რომელთა თანახმად, სამხედრო ნაწილი №55440-ის მიერ გაცემული ორდერი არ წარმოადგენდა სტატუსის მოხსნის დამაბრკოლებელ გარემოებას. აღნიშნული სამხედრო ნაწილის მიერ გაცემულ ორდერს არ უნდა გამოეწვია რ. ქ-ის კანონიერ სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ ფართობზე სტატუსის მოხსნაზე უარის თქმა, ვინაიდან საქმის გარემოებათა იდენტიურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილება ყოფილიყო მიღებული.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს თავდაცვის

მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა, მის კანონიერ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობის, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., სახლი №..., №6 ბინის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსის განსაზღვრის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით რ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტი, ქ. თბილისში ..., №... სახლი №6 ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსის განსაზღვრის ნაწილში.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს №574 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს სს რესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებლების დებულების“ შესაბამისად, სამხედრო ნაწილი №55440-ის პროფკავშირის კომიტეტისა და კომსომოლის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილების საფუძველზე, 1993 წლის 29 იანვარს გაიცა №14 ორდერი, რომლითაც რ. ქ-სა და მისი 3 ნევრისაგან შემდგარ ოჯახს ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე №6 ოთახში შესახლების უფლება მიეცათ. საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მეორე პუნქტით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადდა მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად.

რ. ქ-მა 2014 წლის 28 აპრილს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე №6 ოთახის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ვინაიდან მითითებული ფართი ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობამ რ. ქ-ის განცხადებაზე დაადგინა ხარვეზი და განმცხადებელს დაავალა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროდან ცნობის წარმოდგენა.

რ. ქ-ის წარმომადგენელმა 2014 წლის 23 ივლისს განცხადებით მიმართა საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას და მოითხოვა ინფორმაცია ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., №6 ბინის თაობაზე. საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის წერილით წარმომადგენელს განემარტა, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., №6 ბინა ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, რომელიც

საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, გამოცხადებულია მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინად და არ ექვემდებარებოდა საკუთრებაში გადაცემას. სადავო ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსის მოხსნის მოთხოვნით რ. ქ-ის წარმომადგენელმა 2015 წლის 24 მარტს განცხადებით მიმართა საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას. პასუხად მას განემარტა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის საკითხი რეგულირდებოდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით. წერილით ასევე ეცნობა, რომ სადავო ფართზე სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინის სტატუსის მოხსნის თაობაზე საკითხი განიხილებოდა და დამატებით ეცნობებოდა ადრესატს. მითითებული საკითხის განხილვის მოთხოვნით რ. ქ-ის წარმომადგენელმა დამატებით რამდენჯერმე მიმართა, როგორც საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას, ასევე საქართველოს მთავრობას. საბოლოოდ, საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2016 წლის 30 ივლისის №MOD71600592811 წერილით წარმომადგენელს განემარტა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., ოთახი №6 მიეკუთვნებოდა სამსახურებრივი სარგებლობის ბინას, ამასთან, წარდგენილი ორდერი, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემული იყო სამხედრო ნაწილი №55440-ის პროფკავშირის კომიტეტისა და კომსომოლის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუმცა არ შეიცავდა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს №574 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს სსრ რესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებლის დებულების დანართ №2-ის სავალდებულო ორდერისა და სერიის რეკვიზიტებს, შესაბამისად, უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ იყო სრულყოფილი სახით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სარდლობას მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., ოთახი №6-ს მოხსნოდა სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების თანახმად, ქ. თბილისში, ..., ტექნიკური აღრიცხვის მასალის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) უძრავი ნივთის მფლობელად მითითებულია სამხედრო ნაწილი №52718, საერთო საცხოვრებელი. წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე საცხოვრებელი ფართების ნაწილი წარმოადგენს კერძო საკუთრებას.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული და საპროცესო კოდექსის, „სამხედრო მოსამსახურის სტატუსის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ (ძალადაკარგულია 09.06.2013წ. №1037 საქართველოს კანონით), საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ დებულების“ (ძალადაკარგულია 09.06.2013წ. №1037 საქართველოს კანონით), „საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სამხედრო მოსამსახურეთა, სპეციალური ნოდების მქონე პირთა და სამოქალაქო პირთა სოციალური დაცვისა და მატერიალური უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 5 ნოემბრის №493 ბრძანებულების შესაბამისი ნორმებით და მიუთითა, რომ რ. ქ-სა და მისი 3 წევრისაგან შემდგარ ოჯახს ორდერის საფუძველზე გადაეცა სადავო ბინა. ორდერზე არ იყო მინაწერი იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული ბინა წარმოადგენდა სამომსახურეო ბინას. ორდერში მითითებული იყო, რომ რ. ქ-ს ფართი გადაეცა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს №574 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს სს რესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებლების დებულების“ შესაბამისად.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზ-

ღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს, რომ საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული ბინის გამოცხადება მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილ ბინად, წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს დისკრეციულ უფლებამოსილებას, თუმცა აქვე მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება არ გულისხმობდა თანაზომიერებისა და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას. დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებდა, რათა ადგილი არ ჰქონოდა პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას. სასამართლო ხელისუფლება ამონმებს აღმასრულებელი ხელისუფლების, ადმინისტრაციული ორგანოების ნორმაშეფარდებითი საქმიანობის კანონიერებას და იგი არ არის შეზღუდული ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის შედეგად პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად არ უნდა აღემატებოდეს იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. დასაბუთებაში აღნიშნული უნდა იყოს შეხედულებები, მოსაზრებები და გარემოებები, რომლებსაც ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო გადაწყვეტილების მიღების დროს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დასაბუთების, როგორც თვითნებობისაგან დაცვის ვალდებულების იგნორირება წარმოადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში შეცდომის დადგენის და აქტის გაუქმების საფუძველს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2008

ნლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელ-ნიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ დებულებაზე“, რომლის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დებულება ანესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს. დებულების მე-3 მუხლი შეიცავს საკუთრებაში ფართის უსასყიდლოდ გადაცემისათვის წარსადგენი დოკუმენტაციის ამომწურავ ჩამონათვალს. ამავე დებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილია საგამონაკლისო შემთხვევები, თუ რა პირობებში არ ექვემდებარება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული ბინა საკუთრებაში გადაცემას. კერძოდ, ამ მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში გადაცემას არ ექვემდებარება საქართველოს თავდაცვის მინისტრის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინები.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და შესაბამისად, არ ირკვევა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული სადავო საცხოვრებელი ბინის, საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილ ბინად გამოცხადების ფაქტობრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადდა მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად. დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე საცხოვრებელი ფართები იმ დროისათვის წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფ ფართებს. თუმცა საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე საცხოვრებელი ფართების ნაწილის განკარგვა მოხდა კერძო მესაკუთრეებზე. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ბრძანება ზღუდავს რ. ქის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

მითითებული ნორმებიდან და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გა-

მომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ. ქ-ის სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობის თაობაზე ქ. თბილისში ..., №... სახლში №6 ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსის განსაზღვრის ნაწილში საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის დაცვისა და შესაბამისი ურთიერთობის მარგულირებელი ნორმების სწორად გამოყენების საფუძველზე, სასამართლომ სწორად მოახდინა სადავო საკითხის გადაწყვეტა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადდა მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად. სადავო ბრძანება გამოცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებისა და მინისტრის დის-

კრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ვინაიდან, სამსახურებრივი სარგებლობისთვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსის მოხსნა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ურთიერთკავშირშია ერთმანეთთან, განმცხადებლის მიერ თავდაცვის სამინისტროში წარდგენილ უნდა იქნეს ზემოაღნიშნული ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტი. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ორდერი გაცემულია სამხედრო ნაწილ №5544-ის პროფკავშირის კომიტეტისა და კომსომოლის კომიტეტის ერთობლივი გადანყვეტილების საფუძველზე, თუმცა იგი არ შეიცავს საქართველოს სს რესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებლის დებულების დანართი №2-ის სავალდებულო ორდერისა და სერიის რეკვიზიტებს. შესაბამისად, რ. ქ-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი სრულყოფილი სახით, რაც სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინის სტატუსის მოხსნას გამოიწვევდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც რ. ქ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: რ. ქ-მა 2014 წლის 28 აპრილს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის

რაიონის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე №6 ოთახის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობამ რ. ქ-ის განცხადებაზე დაადგინა ხარვეზი და განმცხადებელს დაავალა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროდან ცნობის წარმოდგენა, რადგან მითითებული ფართი ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე. რ. ქ-ის წარმომადგენელმა 2014 წლის 23 ივლისს განცხადებით მიმართა საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას და მოითხოვა ინფორმაცია ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., №6 ბინის თაობაზე. საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის წერილით წარმომადგენელს განემარტა, რომ ქ. თბილისი, ..., სახლი №..., №6 ბინა ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, რომელიც საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, გამოცხადებული იყო მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინად და არ ექვემდებარებოდა საკუთრებაში გადაცემას. 2015 წლის 24 მარტს რ. ქ-ის წარმომადგენელმა სადავო ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსის მოხსნის მოთხოვნით, განცხადებით მიმართა საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობას. პასუხად მას განემარტა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის საკითხი რეგულირდებოდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით. წერილით ასევე ეცნობა, რომ სადავო ფართზე სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინის სტატუსის მოხსნის თაობაზე საკითხი განიხილებოდა და დამატებით ეცნობებოდა ადრესატს. საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2016 წლის 30 ივლისის №MOD71600592811 წერილით წარმომადგენელს განემარტა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., ოთახი №6 მიეკუთვნებოდა სამსახურებრივი სარგებლობის ბინას, ამასთან წარდგენილი ორდერი, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემული იყო სამხედრო ნაწილი №55440-ის პროფკავში-

რის კომიტეტისა და კომსომოლის კომიტეტის ერთობლივი გადან-
ყვეტილების საფუძველზე, თუმცა იგი არ შეიცავდა საქართველოს
სსრ მინისტრთა საბჭოს 30.08.1985წ. №574 დადგენილებით დამ-
ტკიცებული საქართველოს სს რესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებ-
ლის დებულების დანართ №2-ის სავალდებულო ორდერისა და სე-
რიის რეკვიზიტებს, შესაბამისად, უფლების დამდგენი დოკუმენ-
ტი არ იყო სრულყოფილი სახით. აღნიშნულის გათვალისწინებით,
სარდლობას მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა ქ. თბილისში, ..., სახლი
№..., ოთახი №6-ს მოხსნოდა სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის
სტატუსი.

განსახილველი დავის საგანს საქართველოს თავდაცვის მინის-
ტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის
კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლითაც ქ. თბილისში ...,
№... სახლში, №6 ბინისათვის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის
სტატუსი განისაზღვრა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ
განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვე-
ტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, რამდენად კანო-
ნიერად იქნა სადავო ბინაზე სამსახურებრივი სარგებლობის სტა-
ტუსი განსაზღვრული და რამდენად სამართლიანად ეთქვა უარი რ.
ქ-ს სადავო ბინაზე სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთ-
ვნილი სტატუსის მოხსნაზე.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს საქარ-
თველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულე-
ბით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასა-
ცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი
(იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი
თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლე-
ებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესზე“ (ძალა-
დაკარგულია 9.06.2013წ. №1037 საქართველოს კანონით), რომლის
მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ
მოსარგებლეს წარმოადგენდა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლე-
ბამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნაკის და სხვ.) საფუძველზე
კანონიერად სარგებლობდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი
(იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით (ანალოგიურ
დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრო-
ბის 2014 წლის 20 თებერვლის 20.02.14წ. №189 დადგენილებით დამ-
ტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპ-
რივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირე-
ბული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმარ-

თველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ (2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). ნორმაში ჩამოთვლილია ის დოკუმენტები, რომლებითაც უნდა დადასტურდეს კანონიერი სარგებლობა, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ფართი იმყოფება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულების (ძალადაკარგულია 2013 წლის 9 ივნისის №1037 საქართველოს კანონით) 1-ლი და მე-2 მუხლების თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დადგენილი წესით, მითითებული დებულებით გათვალისწინებული თავისებურებების შესაბამისად. სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისათვის საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულების მე-3 მუხლი შეიცავდა საკუთრებაში ფართის უსასყიდლოდ გადაცემისათვის წარსადგენი დოკუმენტაციის ამომწურავ ჩამონათვალს. დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული ამ დებულების 1-ლი მუხლით გათვალისწინებული ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში წარდგენილი იქნება: ა) საბინაო კომისიის გადაწყვეტილება ბინის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ; ბ) საბინაო ორდერი ბინის დროებით სარგებლობაში (მათ შორის სამსახურებრივ სარგებლობაში) გადაცემის შესახებ ან/და გ) სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებს პირის სარგებლობის უფლებას ან დ) საქართველოს თავდაცვის მი-

ნისტრის სამართლებრივი აქტი, რომელიც ადასტურებს ფიზიკური პირის მიერ ბინის ამ ბრძანებულების ამოქმედებამდე ფაქტობრივად დაკავების (სარგებლობის) ფაქტს და შეიძლება გამოიყენოს განსაკუთრებულ შემთხვევებში ამ პუნქტით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტების წარმოდგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში. დებულების მე-3 მუხლში მითითებული დოკუმენტებიდან მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა ორდერი, გაცემული სამხედრო ნაწილ №55440-ის პროფკავშირის კომიტეტისა და კომსომოლის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუმცა იგი არ შეიცავდა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს №574 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს სსრესპუბლიკაში საერთო საცხოვრებლის დებულების დანართი №2-ის სავალდებულო ორდერისა და სერიის რეკვიზიტებს. ამდენად, რ. ქ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ იყო სრულყოფილი სახით, რის გამოც საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია სადავო უძრავ ქონებაზე სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინის სტატუსის მოხსნა.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრებაში გადაცემას არ ექვემდებარება საქართველოს თავდაცვის მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინები. ამდენად, ნორმატიული აქტით განისაზღვრა ის გამონაკლისი შემთხვევები, როდესაც საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი ბინები არ ექვემდებარება პრივატიზაციას. აღნიშნული დებულებით საკუთრებაში გადაცემას არ ექვემდებარება საქართველოს თავდაცვის მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტით მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისთვის განკუთვნილი ბინები.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულება ითვალისწინებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადა-

ცემის წესსა და პირობებს. განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანებით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული ყველა ბინა, მათ შორის, ქ. თბილისში, ..., №... სახლში, №6 ბინა გამოცხადებულ იქნა სამსახურებრივი სარგებლობისთვის გამოსაყენებელ ბინად. შესაბამისად, მითითებული ბრძანებულებით გარკვეული კატეგორიის ფიზიკური პირებისათვის მინიჭებული უფლება, ამავე ბრძანებულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემოდათ დაკავებული ბინები, მთლიანად შეიზღუდა. უდავოა, ასევე, რომ სადავო უძრავ ქონებას მოხსნილი არ აქვს სამსახურებრივი სარგებლობისათვის განკუთვნილი ბინის სტატუსი. საკასაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ ის საფუძველი, რომელიც საცხოვრებელი ბინის პრივატიზებაზე შესაბამისი ნებართვის (ცნობის) გაცემის დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენს (ბინის სამსახურებრივი დანიშნულების სტატუსი), დღეის მდგომარეობითაც არსებობს და იგი გაუქმებული არ არის.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელიც უცვლელად იქნა დატოვებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ, განიმართა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადდა მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად. დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №6-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართები იმ დროისათვის წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფ ფართებს. თუმცა საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., სახლი №... მდებარე საცხოვრებელი ფართების ნაწილის განკარგვა მოხდა კერძო მესაკუთრეებზე. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ბრძანება ზღუდავდა რ. ქ-ის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო, აღნიშნულთან დაკავშირებით, ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების არგუმენტებს, ვი-

ნაიდან მიიჩნევს, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები) გამოცხადდა და მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელ ბინებად. სადავო ბრძანება გამოიცა საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებისა და მინისტრის დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2016 წლის 25 ოქტომბრის №954 ბრძანებით, „საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ქონების განკარგვის მიზნით გასათარებელი ღონისძიებების შესახებ“ თავდაცვის სამინისტროში შექმნილია კომისია, რომლის ფუნქციასაც წარმოადგენს „საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს კუთვნილ ან/და ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონების განკარგვაზე (საკუთრებაში/სარგებლობაში გადაცემა) გადაწყვეტილების მიღება, საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინტერესების/საჭიროების გათვალისწინებით, რეკომენდაციის სახით“. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვინაიდან, სამსახურებრივი სარგებლობისათვის გამოსაყენებელი ბინის სტატუსის მოხსნა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ურთიერთკავშირშია ერთმანეთთან, განმცხადებლის მიერ თავდაცვის სამინისტროში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტი, რაც რ. ქ-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი სრულყოფილი სახით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ ქ. თბილისში, ... №... მდებარე საცხოვრებელი ფართების ნაწილის განკარგვა მოხდა კერძო მესაკუთრეებზე, რის გამოც იზღუდება რ. ქ-ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს და აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ბრძანებების კანონიერებაზე პალატა ვერ იმსჯელებს, ხოლო მათი არსებობა არ გამოირიცხავს სადავო აქტის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპი-

რობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოთა პოზიცია ემყარება ნორმის არასწორ განმარტებას, ხოლო ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, სრულყოფილად აქვს გამოკვლეული საქმის გარემოებები და განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, რის გამოც სადავო აქტი დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ რ. ქ-ის სასარჩელო მოთხოვნას არ გააჩნია სათანადო ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, ხოლო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო პრეტენზია არგუმენტირებული და დასაბუთებულია, შესაბამისად, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2010 წლის 13 სექტემბრის №589 ბრძანების მე-2 პუნქტი რ. ქ-ის კანონიერ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართის, მდებარე: ქ. თბილისში, ..., სახლი №..., №6 ბინის სამსახურებრივი სარგებლობის ბინის სტატუსის განსაზღვრის შესახებ, კანონშესაბამისია და განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დარღვევა, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26

ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. ქ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სსკენის ლეგალიზაციაზე დაკავშირებით საჯარო რეაქტივის ჩანაწერის გაუქმების კანონიერება

**გადანყვებილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1037-1031(კ-17)

17 მაისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 30 ივნისს ლ. ჯ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგიას, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 7 სექტემბერს მოქალაქე მ. ფ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ლეგალიზაციის ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, კერძოდ, ლ. ჯ-ის კუთვნილი 162,80 კვ.მ. სხვენის ლეგალიზაციის მთლიანად გაუქმება იმ მიზეზით, რომ მას 2006 წლიდან თავად ჰქონდა აღნიშნულ ფართზე უფლება მოზოვებული. ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით მ. ფ-ის საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ლეგალიზაციის ბრძანება მთლიანი 162,80 კვ.მ. დაშენებიდან (სხვენიდან) 70 კვ.მ. ფართის ნაწილში. მერიის განკარგულება გასაჩივრდა სამივე ინსტანციის სასამართლოში და 2011 წლის ივნისში შევიდა კანონიერ ძალაში.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მერიის განკარგულების თანახმად, საჯარო რეესტრს უნდა შეეტანა ცვლილება ჩანაწერში და მის საკუთრებაში არსებული 162,80 კვ.მ. სხვენიდან უნდა გაუქმებულიყო 70 კვ.მ., ხოლო მოსარჩელის საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო 92,80 კვ.მ. ფართი. მ. ფ-მა ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულება წარადგინა საჯარო რეესტრში, რომელმაც დააკმაყოფილა მისი მოთხოვნა და მთლიანად გააუქმა ზემოთხსენებული სხვენის ლეგალიზაცია და სადავო ფართი მიუმატა მ. ფ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს. 2013 წლის 8 იანვარს მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სხვენის ლეგალიზაციის მთლიანად გაუქმების ნაცვლად მომხდარიყო მხოლოდ 70 კვ.მ. ფართზე გაუქმება, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2013 წლის 25 თებერვალს 70 კვ.მ. ფართი გამოაკლო ლ. ჯ-ის კუთვნილ IV სართულზე მდებარე დუბლექსის ტიპის ბინას, რაზეც დავა საერთოდ არ ყოფილა.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა, რომლის მიხედვითაც: ა)

ბათილად იქნება ცნობილი 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანებით ლ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრირებული 162,80 კვ.მ სხვენის ფართიდან 70 კვ.მ. და ლ. ჯ-ის საკუთრებაში დარჩება 92.80 კვ.მ ფართის მქონე უძრავი ნივთი; ბ) უცვლელად დარჩება ქ. თბილისში, ...№26, ბინა №7-ზე 2013 წლის 25 თებერვლამდე ლ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 212,27 კვ.მ ფართით, რომლის საკადასტრო კოდი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 10 სექტემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. კ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 10 სექტემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით ლ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 15 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქმე №3ბ/632-13) დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2008 წლის 1 აპრილს ლ. ჯ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 7 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ.26, ბინა №7, საკადასტრო კოდი: ..., 212.27 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო წარმოების მასალებში წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანება, რომლის თანახმად, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბ.№7-ზე უნებართვოდ მიშენება-დაშენება. თუმცა ამ ბრძანებაში შეცვლილია ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, კერძოდ, მითითებულია მიშენებული აივნის ფართი – 18 კვ.მ., დაშენების ფართი – 92.77 კვ.მ. სხვენის ფართი – 162,80 კვ.მ.

2009 წლის 3 ივლისს ლ. ჯ-ემ კვლავ მიმართა განცხადებით სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოხსენებული ლეგალიზაციის ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 8 ივლისის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №26, სხვენი 162.80 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: ..., დარეგისტრირდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლება.

ქ. თბილისის მერიაში, 2009 წლის 7 სექტემბერს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურიდან გადაიგზავნა მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე. ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის უფროსის მოადგილის 2009 წლის 28 სექტემბრის №08/63467-7 წერილით ქ. თბილისის პროკურატურას ეცნობა, რომ ზემოხსენებული საჩივრის განხილვისას წარმოდგენილი იქნა ორი სადავო აქტი ერთი და იგივე თარიღითა და ნომრით, სხვაობა მათ შორის არის მხოლოდ ფართში. კერძოდ, ერთი ბრძანება ითვალისწინებს ქ. თბილისში ... ქ. №26, ბინა №7-ში მიშენების ფართს – 32,19 კვ.მ. და დაშენების ფართს – 162,80 კვ.მ., ხოლო მეორე, ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბინა №7-ში მიშენებული აივნის ფართს – 18 კვ.მ., დაშენების ფართს – 92,77 კვ.მ. და სხვენის ფართს – 162,80 კვ.მ.

ზემოხსენებული საჩივრის განხილვისას სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ სპეციალისტების მიერ განხორციელდა ... ქ. №26-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე დაშენებული ფართის ადგილზე დათვალიერება, რაზედაც შედგა ოქმი, რომლითაც დადგინდა, რომ ის ფართი, რაზეც მ. ფ-ი ითხოვს ლეგალიზებას, წარმოადგენს ლ. ჯ-ისათვის ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანებით ლეგალიზებული ფართის ნაწილს. მოცემულ შემთხვევაში ამ ფაქტთან დაკავშირებით საპირისპირო მტკიცებულება არ არსებობს. ასევე საჩივრის ავტორის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ ორ ბრძანებასთან დაკავშირებით, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ სამსახურში ინახება მხოლოდ ის ბრძანება, რომლითაც განხორციელდა მიშენების ფართის – 32.19 კვ.მ. და დაშენების – 162.80 ფართის ლეგალიზება. ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის

ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანება 162,80 კვ.მ. დაშენების ფართის 70 კვ.მ. ნაწილში. სასამართლომ 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურიდან გამოითხოვა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანებისა და მასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების მასალის დამონმებული ასლი, რაც სასამართლოში წარდგენილ იქნა 2013 წლის 8 ნოემბერს. წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანებით ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბ.№7-ზე უნებართვოდ მიშენება-დაშენება. ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: მიშენების ფართი – 32.19 კვ.მ., დაშენების ფართი – 162.80 კვ.მ. აღნიშნულ წარმოებას ასევე ერთვის 2008 წლის 25 იანვარს გაცემული ტექნიკური ნახაზები.

ლ. ჯ-ემ 2009 წლის 30 ნოემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 გადაკარგულების ბათილად ცნობა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3666-09) ლ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით. ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 1 ივნისის განჩინებით ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარს უარი ეთქვა განსახილველად დაშვებაზე.

ლ. ჯ-ემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში სადავო გახადა მ. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების კანონიერების საკითხი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/3037-09) ლ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 იანვრის განჩინებით. ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 13 ივლისის განჩინებით ლ. ჯ-ეს უარი ეთქვა საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვებაზე.

მ. ფ-მა 2011 წლის 9 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ლ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრირებული ფარ-

თის გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით 1. ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე №7 ბინაზე 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; 2. ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენზე (საკადასტრო კოდი: ...) ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ პირველი და მეორე პუნქტებით განსაზღვრული ცვლილებები განხორციელდეს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №2, საკადასტრო კოდით: ... ლ. ჯ-ის სახელზე დარეგისტრირდა ბინა №7, ფართი 142,27 კვ.მ. ხოლო უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. 26 სხვენი 162.80 საკადასტრო კოდი: ... 2011 წლის 2 სექტემბერს გაუქმდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2013 წლის 8 იანვარს ლ. ჯ-ის წარმომადგენლებმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტების ბათილად ცნობა და აღნიშნული პუნქტების შემდეგი სახით ჩამოყალიბება მოითხოვეს: ა) ძალადაკარგულად გამოცხადდეს ლ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრირებული სხვენიდან – მთლიანი 162.80 კვ.მ. ფართიდან (მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №26-ში, საკადასტრო კოდი: ...) მხოლოდ 70 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ლ. ჯ-ის სახელზე დარჩეს 92,80 კვ.მ. ფართი; ბ) უცვლელად დარჩეს ლ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბინა №7, 212,27 კვ.მ. ფართით, საკადასტრო კოდი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 მარტის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით საჩივრის ავტორს ეცნობა, რომ ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლის ბათილად ცნობასაც ითხოვდნენ, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ 2013 წლის 15 ნოემბერს მიღებულ იქნა შემდეგი გადაწყვეტილება: 1. ლ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობ-

რივ. 2. სადავო საკითხის გადაუნყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 მარტის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაევალა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ლ. ჯ-ის წარმომადგენლების ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით. დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს იმ ეტაპზე ეთქვა უარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ლ. ჯ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის მიზნით, ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად მიწვეულ იქნენ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი მ. ფ-ი, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური და ამავე სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ლ. ჯ-ის წარმომადგენლებს უარი ეთქვათ 2013 წლის 8 იანვრის №1325/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად დადგენილი გარემოებები ცხადყოფენ, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში ორი ერთმანეთისაგან განსხვავებული შინაარსის მქონე №ლევ-426 ბრძანებიდან ინახება მხოლოდ ის ბრძანება, რომლითაც განხორციელდა მიშენების ფართის 32,19 კვ.მ და დაშენების 162.80 კვ.მ. ფართის ლეგალიზება (ორი ფართისაგან შემდგარი). ასევე დადასტურებულია, რომ თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით (რომელიც კანონიერად იქნა მიჩნეული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით) ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლევ-426 ბრძანება 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართის 70 კვ.მ.-ის ნაწილში. ამდენად, იმ

პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ორი ფართისაგან შემდგარ №ლეგ-426 ბრძანებაში სხვენის ლეგალიზება მოხსენიებული საერთოდ არ არის, გულისხმობს და ნიშნავს იმას, რომ სხვენის ლეგალიზება საერთოდ არ განხორციელებულა, შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სხვენის რეგისტრაცია განხორციელებული იყო შეცდომით. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სხვენზე ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად შესაბამისი უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი არც მარეგისტრირებულ ორგანოში და არც სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი ადგენს რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლებს. მითითებული ნორმის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გაიზიარა მოპასუხის განმარტება და მიიჩნია, რომ სადავოდ ქცეული თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება დაფუძნებულია სწორედ ახლად აღმოჩენილ და ახლად გამოვლენილ გარემოებაზე, რაც თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით დადასტურდა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე №7 ბინაზე 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება № ...) და ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენზე (საკადასტრო კოდი: ...) ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №...) ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ, კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ ასევე კანონიერად მიიჩნია ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებას და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №2, საკადასტრო კოდი: ... ლ. ჯ-ის სახელზე ბინა №7 142,27 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად არის მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ზემოხსენებული გადაწყვეტილებები, სასამართლომ ასევე კანონიერად მიიჩნია მითითებულ აქტზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გამოცემული 2015 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილება. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე უსაფუძვლო იყო სასარჩელო მოთხოვნა – მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების შესახებ. ამდენად, მოსარჩელეს ამ ნაწილშიც უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ჯ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ივლისის განჩინებით ლ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ სადავოდ ქცეული თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება დაფუძნებულია სწორედ ახლად აღმოჩენილ და ახლად გამოვლენილ გარემოებაზე, რაც თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით დადასტურდა. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე №7 ბინაზე 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფ-

ლების რეგისტრაციისა (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №...) და ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენზე (საკადასტრო კოდი: ...) ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №...) ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ, კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასევე კანონიერი იყო ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების თაობაზე და უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №2, საკადასტრო კოდი: ... ლ. ჯ-ის სახელზე ბინა №7 142,27 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ჯ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქალაქო და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებმა საქმეში არსებული მტკიცებულებები უგულვებელყვეს და გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნენ მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო მოხელეების სიტყვიერ განცხადებებს. ქ. თბილისის მერიის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მათთან ინახება ერთი ლეგალიზაციის ბრძანება, რაც წინააღმდეგობაში მოდის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 13 ნოემბრის წერილთან, რომელშიც ცალსახად მითითებულია, რომ მათთან ინახება №ლეგ-426 ლეგალიზაციის ორი ბრძანება.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ლეგალიზაციის ბრძანებაში მითითებული 32 კვ.მ. ფართი არის კასატორის – ლ. ჯ-ის მიერ 1997 წლის 29 მარტს ნაყიდი ბინის საცხოვრებელი ფართი, რომელშიც არ შედიოდა დამხმარე ფართები. აღნიშნული ბინა ძირითადი და დამხმარე ფართების აზომვით, აივნის (18კვ.მ.) მიშენებით და 92 კვ.მ. დაშენებით გახდა დუპლექსის ტიპის და მისმა საერთო ფართობმა შეადგინა 212,27 კვ.მ. იგი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2008 წლის 7 აპრილს. 2009 წლის 3 ივლისს ლ. ჯ-ემ მოითხოვა დუპლექსის ტიპის უძრავ ნივთზე დაშენებული სხვენის (მანსარდის) ლეგალიზაცია, რომლის ფართიც №ლეგ-426 ლეგალიზაციის ბრძანების თანახმად, შეადგენდა 162,80 კვ.მ., რაც დარეგისტრირდა კიდევ საჯარო რეესტრში ცალკე ფართად. სწორედ ამ ფართის ლეგალიზება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გახდა მასა და მ. ფ-ს შორის

დავის საგანი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მ. ფ-მა ვინაიდან ვერ მიაღწია თავის სანადვლს ვერც ქ. თბილისის მერიასში და ვერც სასამართლოში, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ლ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მთლიანი სხვენის ლეგალიზაციის გაუქმება იმ მოტივით, რომ სხვენი არ არსებობდა. საჯარო რეესტრმა არ გაითვალისწინა კანონიერ ძალაში შესული განკარგულება, დააკმაყოფილა მ. ფ-ის განცხადება და გააუქმა სხვენის ლეგალიზაცია მთლიანად. აღნიშნული ფაქტი კასატორისათვის ცნობილი გახდა 2 წლის შემდეგ, რის გამოც მიმართა საჯარო რეესტრს, რომელმაც სადავო 70 კვ.მ. ფართი გამოაკლო ლ. ჯ-ის დუპლექსის ტიპის ბინას, რაზეც არავის პრეტენზია არ ჰქონია. დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთთან მიმართებაში დაცულ მონაცემთა შორის არის შეუსაბამობა.

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით; ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 17 მაისის საოქმო განჩინებით ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა იმავე დღეს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა განაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1997 წლის 29 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. ჯ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბინა №7, 32.00 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდი: 2008 წლის 4 თებერვალს ლ. ჯ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბინა №7-ზე უნებართვოდ მიშენება-დაშენების ლეგალიზაცია მო-

იოხოვა. ამავე სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანების თანახმად, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბ.№7-ზე უნებართვოდ მიშენება-დაშენება. ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: მიშენების ფართი – 32.19 კვ.მ.; დაშენების ფართი – 162.80 კვ.მ. 2008 წლის 25 იანვარს გაცემული ტექნიკური ნახაზის (სასარგებლო ფართი 212.27 კვ.მ) თანახმად კი, საცხოვრებლის I სართულის სასარგებლო ფართი შეადგენდა – 119.50 კვ.მ., საცხოვრებლის II სართულის სასარგებლო ფართი – 92.77 კვ.მ, ხოლო ამავე თარიღით გაცემული ტექნიკური ნახაზის (სასარგებლო ფართი 162,80 კვ.მ.) თანახმად, სხვენის სასარგებლო ფართი შეადგენდა – 162.80 კვ.მ. ორივე ზემოხსენებული ტექნიკური ნახაზი დამონმებულია ბეჭდით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 7 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბინა №7, საკადასტრო კოდი: ..., 212.27 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო ნარმოების მასალებთან ერთად წარდგენილ იქნა ზემოაღნიშნული №ლეგ-426 ბრძანება, რომლის თანახმად, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... ქ. №26, ბ.№7-ზე უნებართვოდ მიშენება-დაშენება, თუმცა ამ ბრძანებაში შეცვლილი იყო ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, კერძოდ, მითითებული იყო მიშენებული აივნის ფართი – 18 კვ.მ., დაშენების ფართი – 92.77 კვ.მ. სხვენის ფართი – 162,80 კვ.მ.

2009 წლის 3 ივლისს ლ. ჯ-ემ კვლავ მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოხსენებული ლეგალიზაციის ბრძანების საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 8 ივლისის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ქ. №26, სხვენი 162.80 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: ..., დარეგისტრირდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლება. ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიამ, 2009 წლის 7 სექტემბერს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურიდან გადაიგზავნა მოქალაქე – მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე. ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის

№ლეგ-426 ბრძანება 162,80 კვ.მ. დაშენების ფართის – 70 კვ.მ. ნა-ნილში. აღნიშნული განკარგულება ლ. ჯ-ის მიერ გასაჩივრდა სასა-მართლო წესით, რომელმაც სარჩელი არ დააკმაყოფილა და დღეის მდგომარეობით სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანო-ნიერ ძალაში.

მ. ფ-მა 2011 წლის 9 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამ-სახურს და მოითხოვა ლ. ჯ-ის სახელზე რეგისტრირებული ფარ-თის გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილი-სის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2011 წლის 31 აგვის-ტოს №... გადაწყვეტილებით 1. ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე №7 ბინაზე 162.80 კვ.მ. დაშენე-ბის ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რე-გისტრაცია (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №...); 2. ძა-ლადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენზე (საკადასტრო კოდი: ...) ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რე-გისტრაცია (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №...); ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ პირველი და მეორე პუნქტე-ბით განსაზღვრული ცვლილებები უნდა ასახულიყო უძრავ ნივთებ-ზე უფლებათა რეესტრში. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძ-ველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარე-გისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... რეგისტრა-ციის შესახებ გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შეს-ნორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბი-ლისში, ... ქ. №2, საკადასტრო კოდი: ..., ლ. ჯ-ის სახელზე დარეგის-ტრირდა ბინა №7, ფართით – 142,27 კვ.მ. ხოლო 2011 წლის 2 სექ-ტემბერს უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №26, სხვენი – 162.80 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: ..., გაუქმდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ლ. ჯ-ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-ტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვის-ტოს №... გადაწყვეტილების, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რე-ესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-ხურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილებისა და ადმი-ნისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-ლად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახა-ლი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გა-მოცემის დავალება. აღნიშნული აქტების გაუქმებას მოსარჩელე –

ლ. ჯ-ე ითხოვს იმ მოტივით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქ. თბილისის მერის №1517 განკარგულების შესაბამისად, მთლიანად გააუქმა სხვენზე ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მაშინ, როცა განკარგულების თანახმად, მხოლოდ 70 კვ.მ. ფართი უნდა მიეკუთვნებინა მ. ფ-ისათვის. თუმცა, სარეგისტრაციო სამსახურმა 70 კვ.მ. ფართი გამოაკლო ლ. ჯ-ის დუბლექსის ტიპის ბინას, რაზეც პრეტენზია არავის არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის საგანს სწორედ ზემოაღნიშნული სადავო აქტების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. ამასთან, მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის შეფასება, სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო აქტების მიღებისას იხელმძღვანელა თუ არა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ლეგალიზაციის ბრძანებისა და ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულების შესაბამისად, რომლებიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ექვემდებარებოდა აღსრულებას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ივლისის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს სადავო საკითხს და ისე მიიღეს გადაწყვეტილება განსახილველ საქმეზე, რომ არ იმსჯელებს მოსარჩელის არგუმენტებზე და ვერ დაასაბუთეს ლ. ჯ-ის მოთხოვნის უსაფუძვლობა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. კასატორი მიუთითებს, რომ დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთთან მიმართებაში დაცულ მონაცემთა შორის არის შეუსაბამობა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ლ. ჯ-ეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სათანადოდ არ არის დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შეუძლებელია საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მიხედვით, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხზე მარეგისტრი-

რეგული ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე ინსტრუქციით განსაზღვრულია გადაწყვეტილების მიღების, ძალაში შესვლისა და გასაჩივრების წესი. რაც ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების სახე და გადაწყვეტილების მიღებისას სპეციალურ ნორმებთან ერთად იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

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

მეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანაცვების მიღებით. ხოლო „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კი არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში მ. ფ-ის მიერ წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულება, რომლითაც ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანება 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართის 70 კვ.მ. ნაწილში. აღნიშნული განკარგულება მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარმოადგენდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლით გათვალისწინებულ ახლად აღმოჩენილ გარემოებას, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2011 წლის 31 აგვისტოს მიიღო გადანაცვების გადაწყვეტილება, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე №7 ბინაზე 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენზე ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადანაცვების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... რეგისტრაციის შესახებ გადანაცვების გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №2, საკადასტრო კოდით: ... , ლ. ჯ-ის სახელზე დარეგისტრირდა ბინა №7, ფართი 142,27 კვ.მ., ხოლო 2011 წლის 2 სექტემბერს უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №26, სხვენი 162.80 საკადასტრო კოდი: ... , გაუქმდა ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვეთილი. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ყურადღების და შეფასების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ საქმეში ფიგურირებს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლგ-426 ბრძანების ორი, ერთმანეთისგან განსხვავებული შინაარსის მქონე ვარიანტი. პირველ შემთხვევაში ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: მიშენებული აივნის ფართი – 18 კვ.მ.; დაშენების ფართი – 92,77 კვ.მ.; სხვენის ფართი – 162,80. მეორე

შემთხვევაში ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: მიშენების ფართი – 32,19 კვ.მ.; დაშენების ფართი – 162,80 კვ.მ. უდავოა ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ეხებოდა მხოლოდ სხვენს, ფართით – 162,80 კვ.მ., საკადასტრო კოდით – მ. ფ-ი ითხოვდა სხვენის მთლიანად გაუქმებას, მაგრამ ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულებით მისი საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და ლ. ჯ-ის სხვენს გამოაკლდა 70 კვ.მ. ფართი, რადგან ქ. თბილისის მერიამ დაადგინა, რომ ლ. ჯ-ის სხვენის 70 კვ.მ-ზე მდებარეობდა ფ-ის ბინა №10ბ, რაც ნიშნავს, რომ ლ. ჯ-ის საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო 92,80 კვ.მ. ფართი სხვენი. მოცემული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სადავო სხვენის ფართის მთლიანად გაუქმების თაობაზე და ლ. ჯ-ის დუბლექსის ტიპის ბინიდან 70 კვ.მ. ფართის გამოკლების შესახებ, რაზედაც საერთოდ არაა მითითებული ქ. თბილისის მერის №1517 განკარგულებაში. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკითხისადმი ფორმალურმა მიდგომამ წარმოშვა ახალი დავა ლ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ დუბლექსის ტიპის ბინის ნაწილზე, რაზეც აქამდე მხარეებს პრეტენზია არ ჰქონიათ. მხარეებს შორის სადავოდ გამხდარი იყო სხვენი, რასთან დაკავშირებითაც გამოიცა სადავო აქტები, თუმცა წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების სრულყოფილად გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია რეალურად არსებობდა თუ არა სადავო აქტებში მითითებული ფართები, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ფართების იდენტიფიკაცია საჯარო რეესტრის აქტებში მითითებულ ფართებთან. საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქ. თბილისის მერიის წარმომადგენლებმა თავადვე დაადასტურეს, რომ სადავო ფართების ადგილზე დათვალიერებისას საერთოდ ვერ აღმოაჩინეს ის ფართი, რაზეც დავა მიმდინარეობს. ამდენად, ბუნებაში არსებული ფართის რეალური მდგომარეობა შეუსაბამოა გასაჩივრებულ აქტებში მითითებული ფართებისა. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სადავო აქტების ბათილად ცნობას და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის მიზნით საკითხის ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის დაბრუნებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს

უნდა გამოეკვლიათ და შეეფასებინათ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი მთელი რიგი დოკუმენტები. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №1517 განკარგულება, რომლითაც ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 20 მარტის №ლეგ-426 ბრძანება ლეგალიზებული ფართის მთლიანი – 162,80 კვ.მ. დაშენებიდან (სხვენიდან) 70 კვ.მ. ფართის ნაწილში. მერიის განკარგულება გასაჩივრდა სამივე ინსტანციის სასამართლოში და 2011 წლის ივნისში შევიდა კანონიერ ძალაში. აღნიშნული განკარგულება მ. ფ-მა საჯარო რეესტრში წარადგინა, რომელმაც დააკმაყოფილა მისი მოთხოვნა და მთლიანად გააუქმა ზემოთხსენებული სხვენის ლეგალიზაცია და სადავო ფართი მიუმატა მ. ფ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს. მოსარჩელე – ლ. ჯ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სხვენის ლეგალიზაციის მთლიანად გაუქმების ნაცვლად მომხდარიყო მხოლოდ 70 კვ.მ. ფართზე გაუქმება, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა 70 კვ.მ. ფართი გამოაკლო ლ. ჯ-ის კუთვნილ IV სართულზე მდებარე დუბლექსის ტიპის ბინას, რაზეც დავა საერთოდ არ ყოფილა. მოცემულ შემთხვევაში გვაქვს ისეთი ვითარება, რომ კანონიერ ძალაში შესული განკარგულება საჯარო რეესტრის მიერ აღსრულდა სრულიად სხვაგვარად ისე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, რაც მას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის საფუძველზე გააჩნდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 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, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუ-

ალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №132611 გადაწყვეტილება (ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენისა და №7 ბინაზე განხორციელებული 162.80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციათა შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებათა ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ასევე დადგენილია, რომ ლ. ჯ-ის წარმომადგენლებმა 2013 წლის 8 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №132611 გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტების ბათილად ცნობა და მისი სხვა შინაარსით ჩამოყალიბება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №134697 გადაწყვეტილებით ლ. ჯ-ის წარმომადგენლებს უარი ეთქვათ 2013 წლის 8 იანვრის №1325/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ გასაჩივრებული თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №132611 გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში მდებარე სხვენისა და №7 ბინაზე განხორციელებული 162,80 კვ.მ. დაშენების ფართიდან 70 კვ.მ. ნაწილში ლ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციების შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებათა ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ კანონიერი იყო და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა გააქარწყლოს საჩივრის ყველა მოტივი/არგუმენტი დასაბუთებულად, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაიზიაროს მათი საფუძვლიანობა. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავის „ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრა-

ციული წარმოების“ მოთხოვნებიდან – მმართველობის ორგანოების უფლებამოსილება – განახორციელონ ქვემდგომი ორგანოების გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე კონტროლი, გულისხმობს მათ მიუკერძოებლად, ობიექტურად და კანონიერებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპებზე დაყრდნობით განხილვა-გადაწყვეტის ვალდებულებას. იმ შემთხვევაში, როცა ქვემდგომ ორგანოს დამაჯერებლად არ გამოუკვლევია აქტის გამოცემისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და მათი შეფასება-დადგენის საფუძველზე კანონიერად გადაწყვიტოს დავა.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №134697 გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც

ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამონმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამონმების ვალდებულება წარმოეშევა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვეთული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ადმინისტრაციულ საჩივარში დამატებით განუმარტავდა და მოახსენებდა სააგენტოს სადავო განკარგულებაში ფართების სხვაგვარად განაწილების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევიან საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეუფასებია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ უმსჯელია ლ. ჯ-ის არგუმენტებზე. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც კანონი საჯარო რეესტრს აძლევს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

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

ნობით).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილება;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ლ. ჯ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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