

# უკრაინი ქონების რეგისტრაცია

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**

2020, № 10

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

2020, № 10

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

2020, № 10

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

2020, № 10

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი

**მარიკა მაღალაშვილი**

**რედაქციის მისამართი:**

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 21 03;  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

## საკიეხელი

### 1. მიწის რეგისტრაცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურის მიღებული გადანყვეტილების კანონიერების გადამონმების უფლებამოსილება .....	4
მართლ ზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია .....	28
მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველი .....	56
საჯარო რეესტრის მიერ დაზუსტებული და დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირების ინტერესთა დაცვა .....	100

### 2. შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია

საჯარო რეესტრში წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნევა ....	132
რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა .....	156
სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი .....	176

# 1. მიწის რეგისტრაცია

## საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურის მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადამოწმების უფლებამოსილება

გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით

№ბს-243(კ-19)

21 მაისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 15 მაისს ა. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მამამისი – ყ. ბ-ი გარდაიცვალა 2017 წლის 13 აპრილს, რომელსაც გარდაცვალებამდე საკუთრებაში გააჩნდა ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1800.00 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ იქნა ... საკადასტრო კოდით. ყ. ბ-ს საკუთრებაში ასევე გააჩნდა უძრავი ქონება რუსეთის ფედერაციის ტერიტორიაზე. მამის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელემ კანონით დადგენილი წესით მიიღო მემკვიდრეობა რუსეთის ფედერაციის ტერიტორიაზე არსებულ ქონებაზე, რაც დასტურდება შესაბამისი სამკვიდრო მოწმობით; ხოლო საქართველოში მამის დანატოვარ ქონებაზე სამკვიდროს მიღებისას აღმოჩნდა, რომ ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში არსებული მამამისის კუთვნილი ქონება ვ. ა-ის მიერ მინდობილობის საფუძველზე გასხვისებული ყოფილა ვინმე ე. კ-ეზე. მოსარჩელის მითითებით, ვ. ა-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი №... მინდობილობა გაცემულია 2017 წლის 19 მაისს,

ეს მაშინ, როდესაც მამამისი გარდაიცვალა 2017 წლის 13 აპრილს. მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ თავდაპირველად ვ. ა-ი ითხოვდა სადავო ქონების მის სახელზე დარეგისტრირებას, თუმცა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული, საჯარო რეესტრმა შეუჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რა დროსაც ვ. ა-მა მოძებნა ე. კ-ე, რომელზეც გადააფორმა სადავო უძრავი ქონება.

მოსარჩელის მითითებით, მის მიერ იმ ნოტარიუსისგან, რომლის მიერაც ვითომდა გაცემული მინდობილობა საფუძვლად დაედო სადავო ქონების ე. კ-ის სახელზე რეგისტრაციას, გამოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია. ნოტარიუსის მიერ გაცემული ცნობით კი ირკვევა, რომ ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სახლთმფლობელობის და მიწის ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის №... მინდობილობა მოქალაქე ყ. მ. ბ-ის სახელით მოქალაქე ვ. ა-ზე მის მიერ დადასტურებული არ არის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრს, რომელმაც შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და მოსარჩელეს მიეცა წინადადება რეგისტრაციის გაუქმების დოკუმენტის წარსადგენად. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურმა დოკუმენტის გაყალბებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების მასალები რეაგირებისთვის გადაუგზავნა პროკურატურას, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე. მოსარჩელე არ დაეთანხმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას და ადმინისტრაციული საჩივრით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადანყვეტილების გაუქმება, სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სადავო რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა, რაც საჯარო რეესტრის გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

ამდენად, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადანყვეტილების (რომლის თანახმადაც ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება), სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვა-

ზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ე. კ-ე და ვ. ა-ი.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით ა. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2008 წლის 14 ნოემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მონძობა №..., რომლის თანახმად, ყ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2009 წლის 27 მარტს ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად აღირიცხა ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1800.00 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

2017 წლის 26 ოქტომბერს ვ. ა-მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობა, 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული.

2017 წლის 2 ოქტომბერს ვ. ა-მა საჯარო რეესტრს დამატებით წარუდგინა 2017 წლის 2 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2017 წლის 2 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ყ. ბ-ის წარმომადგენელმა ვ. ა-მა, ბორჯომის რაიონის ...ში მდებარე უძრავი ქონება, 1800 კვ.მ სასოფლო-სამე-

ურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მიყიდა ე. კ-ეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება, ... საკადასტრო კოდით, ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

მინდობილობა №..., რომლითაც ვ. ა-მა გაასხვისა ყ. ბ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება ... საკადასტრო კოდით, გაცემა დათარიღებულია ორიათასს ჩვიდმეტი წლის 19 მაისს. მინდობილობა ნათარგმნია, მთარგმნელის ხელმოწერა დამოწმებულია ნოტარიუს მ. ქ-ას მიერ 2017 წლის 26 სექტემბერს.

რუსეთის ფედერაციის, ჩრდილოეთ ოსეთის-ალანიის, ქალაქი ...ის ნოტარიუსის ზ. ა-ას მიერ, 2017 წლის 2 ნოემბერს, გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის ბორჯომის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე სახლმფლობელობის და მიწის ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის მინდობილობა №... გაცემული 2017 წლის 12 მაისს მოქალაქე ყ. მ. ბ-ის სახელით ვ. ა-ზე მის მიერ დადასტურებული არ არის.

გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულია, რომ ყ. ბ-ი გარდაიცვალა 2017 წლის 13 აპრილს.

კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ორიათას ჩვიდმეტი წლის 16 ოქტომბერს რუსეთის ფედერაციის, ჩრდილოეთ ოსეთის, ქალაქ ...ის ნოტარიუსის მიერ 2/3 წილზე ყ. ბ-ის მემკვიდრეობა მიღებული აქვს მის ვაჟიშვილს ა. ბ-ს. სამკვიდრო შედეგება: მიწის ნაკვეთისგან, ფართობით 1815 (ერთი ათას რვაას თხუთმეტი) კვ.მ. საკადასტრო ნომრით №..., რომელიც მდებარეობს მისამართზე: რესპუბლიკა ჩრდილოეთ ოსეთი-ალანია, ...ის რაიონი, ს. მ-ი, ...ის ქუჩა, ნაკვეთი 4 (ოთხი), პირადი დამხმარე მეურნეობის წარმოებისთვის წარმოდგენილი დასახლებული პუნქტების მიწებზე, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მამკვიდრებელს, უფლება წარმოიშობა მიწის ნაკვეთზე მოქალაქის უფლების არსებობის შესახებ სამეურნეო წიგნის 2009 წლის 22 მაისის №... ამონაწერის საფუძველზე, გაცემული რჩო-ალანიას ...ის რაიონის ...ის მის ადგილობრივი თვითმმართველობის ადმინისტრაციის მიერ, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე უფლებათა და მასთან დაკავშირებულ გარიგებათა ერთიან სახელმწიფო რეესტრში 2010 წლის 11 მარტს №....

2018 წლის 30 იანვარს ა. ბ-მა №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყე-

ბა 2017 წლის 5 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ №... გადან-  
ყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 2 თებერვლის №...-03 გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან რეგისტრაციის გაუქმების საკითხებს არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად: 1. რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გაათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. 2. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას. 3. რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გაათვალისწინებული სხვა საფუძვლები და მოთხოვნილი იქნა რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2018 წლის 5 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა. ბ-ის წარმომადგენელმა და ითხოვა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე: საკადასტრო კოდით: ....

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით გადაგზავნილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... სარეგისტრაციო განცხადება და მასზე დართული დოკუმენტაცია, მიმართვა №...

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა მთავარი პროკურატურიდან წერილზე №... პასუხის მიღებამდე უვადოდ.



ა. ბ-ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იმ საფუძველზე, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ვ. ა-ის მიერ წარდგენილი ყ. ბ-ის წარმომადგენლობის უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მინდობილობის კანონიერების გადაუმოწმებლობით დაირღვა მოსარჩელის ა. ბ-ის კანონიერი უფლება მიიღოს მემკვიდრეობით მიღებული ქონება და შესაბამისად მისი განმარტებით, საჯარო რეესტრი ვალდებულია კიდევ თავისი დაშვებული შეცდომა გამოასწოროს ყველა კანონით დასაშვები საშუალებით.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ვინაიდან ასეთი ქმედების განხორციელების უფლებაც და ვალდებულებაც, საჯარო რეესტრს მინიჭებული აქვს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, მან მოითხოვა: დანყებულებით ადმინისტრაციული წარმოება 2017 წლის 5 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ №... გადანყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით; ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი აღმოჩნდებოდა, რომ 2017 წლის 5 ოქტომბრის „რეგისტრაციის შესახებ“ №... გადანყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ბათილად ყოფილიყო ცნობილი.

2018 წლის 9 თებერვლის გადანყვეტილებით ა. ბ-ის ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერდა მთავარი პროკურატურის №... წერილზე პასუხის მიღებამდე. იმავდროულად, საჯარო რეესტრის თანამშრომელმა სატელეფონო საუბრით განუმარტა მას, რომ (ვებ.გვერდზე გადანყვეტილების და წერილის ტექსტის ნახვა შეუძლებელია) მინდობილობის გაყალბების ფაქტის გამოძიების კუთხით წერილით მიემართა მთავარი პროკურატურისთვის და იქიდან ინფორმაციის მიღებამდე შეჩერებული იქნებოდა მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის განხილვა.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ თავად მთავარ პროკურატურაში მასალების გადაგზავნა კანონიერია, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე არის დაუსაბუთებელი. მისი საჯარო რეესტრთან პრეტენზიები ეხება ამ უკანასკნელის მიერ თავისი ვალდებულების შეუსრულებლობას, კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს საჯარო რეესტრს ვალდებულება ჰქონდა გადაემოწმებინა მინდობილობის ნამდვილობა, რაც არ შეასრულა. ასეთი მოვალეობის შესრულების შემთხვევაში კი ბუნებრივია არ განხორციელდებოდა სადავო რეგისტრაცია, ვინაიდან აღმოჩნდებოდა, რომ მინდობილობა რომლის საფუძველზეც დაინტერესებული პირი ითხოვდა რეგისტრაციას

იყო „ხარვეზიანი“.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილების გაუქმებისა და №... განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ნაწილში. ა. ბ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2018 წლის 2 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების №... (05.10.2017) გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლის მიმართვით დადგენილია, რომ 2018 წლის 9 თებერვლის №... მიმართვა თანდართული დოკუმენტაციით, შემდგომი გამოძიების მიზნით დაერთო სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამომძიებო ნაწილის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სადავო გარემოებას წარმოადგენს გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერება. მოსარჩელე მოითხოვს მის ბათილად ცნობას იმ საფუძველზე, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა ყალბი მინდობილობის საფუძველზე და მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გადაამოწმა მინდობილობის ძალაში ყოფნის საკითხი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძველებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი 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 კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შე-

საბამისად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეესტრაციის შემთხვევებზე. ამავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეესტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე 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.

ამდენად, პალატის მითითებით, რეგისტრაციის მიზნებისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის კვლევას მარეგისტრირებელი ორგანო არ ახორციელებს, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი აღნიშნულ დოკუმენტაციაში ეჭვის შეტანის საფუძველი აშკარაა. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვე-

ვაში, დადგენილია, რომ ვ. ა-მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, წარუდგინა მინდობილობა და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზე მოითხოვა ყ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, ... საკადასტრო კოდით, ე. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი მტკიცებულებით, ვ. ა-ი მოქმედებდა, როგორც ყ. ბ-ის მინდობილი პირი. მინდობილობა გაფორმებული იყო სანოტარო წესით ჩრდილოეთ ოსეთის რესპუბლიკის, ქ. ...ის ნოტარიუსის მიერ. იგი ნათარგმნი იყო მთარგმნელის მიერ და დამოწმებულ იქნა ნოტარიუს მ. ქ-ას მიერ. მოსარჩელე სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითებს სწორედ აღნიშნულ მინდობილობათა სიყალბეზე, რეგისტრაციისათვის სხვა დამაბრკოლებელ გარემოებებზე მხარე არ აპელირებს. შესაბამისად, პალატას უნდა შეეფასებინა მოცემული სახის მინდობილობათა არსებობის პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანო იყო თუ არა უფლებამოსილი განეხორციელებინა უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატამ კვლავაც მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე და მის საფუძველზე აღნიშნა, რომ სანოტარო წესით დადასტურებული, თარგმნილი და ასევე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის პირობებში მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნდა წარმომადგენლობით უფლებამოსილებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი. შესაბამისად, ვ. ა-ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ე. კ-ეზე.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც მოქმედებდა ვ. ა-ი, შედგენილია უფრო ადრე, ვიდრე მარწმუნებელი გარდაიცვლებოდა და რომ აღნიშნულ ფაქტზე მიმდინარეობს გამოძიება, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, არ ქმნის საფუძველს მასზედ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოცემულ ეტაპზე ბათილად ცნოს განხორციელებული რეგისტრაცია, ვინაიდან დასახელებული ფაქტის დადასტურების, მინდობილობის სიყალბის დადგენაზე უფლებამოსილ ორგანოს წარმომადგენს გამოძიება და სწორედ მის მიერ მიღებული გადანყვეტილების შესაბამისად უნდა განხორციელდეს რეგისტრირებული მონაცემების კორექტირება, აღნიშნულის საჭიროების შემთხვევაში.

პალატის მითითებით, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითებს არა იმ გარემოებას, რომ უტყუარად არის დადგენილი მინდობილობის სიყალბე, არამედ მას-

ზედ, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ უზრუნველყო მასზედ დაკისრებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება – არ გამოიკვლია წარდგენილი მინდობილობის ძალაში ყოფნის საკითხი. სააპელაციო პალატა კვლავაც აღნიშნავს, რომ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნდა მასში ეჭვის შეტანის და კვლევის კომპეტენცია. რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი მტკიცებულებების ნამდვილობაზე პასუხისმგებელ პირებს წარმოადგენენ თავად განმცხადებლებები. მარეგისტრირებელი ორგანო უზრუნველყოფს მასთან არსებული მონაცემებისა და წარდგენილ დოკუმენტაციას ურთიერთშეჯერებას და აღნიშნულის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებას. ამდენად, პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია მასზედ, რომ სადავო რეგისტრაციის დროს მარეგისტრირებელმა ორგანომ ჯეროვნად არ შეასრულა მასზედ დაკისრებული ვალდებულებები, არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ზემოაღნიშნულ საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება, გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მოცემულ ეტაპზე მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით მართებულად იქნა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოება მთავარი პროკურატურიდან №... წერილზე პასუხის მიღებამდე უვადოდ. ვიდრე კანონით დადგენილი წესით არ დადასტურდება მინდობილობის სიყალბე, საჯარო რეესტრი არ არის უფლებამოსილი ბათილად ცნოს რეგისტრაცია. შესაბამისად, მითითებულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილ საჩივარზე გამოცემული 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება სააპელაციო პალატამ მიიჩნია კანონის დაცვით გამოცემულ აქტად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

მოითხოვა.

კასატორს მიაჩნია, რომ თუკი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გადაამოწმოს პირადობის მოწმობის მოქმედების ვადა, საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამართლებრივი დოკუმენტი და მათ შორის მინდობილობაც, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სპეციალურ ბაზაში, მოითხოვოს „მინსკის კონვენციას“ არმიერთებული სახელმწიფოს მიერ გაცემული დოკუმენტის აპოსტილით დამოწმება, პიროვნების იდენტიფიცირებისა და გარკვეული უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ სამართლებრივი დოკუმენტის ვალიდობის გადაამოწმება, ადმინისტრაციული ორგანოს და მათ შორის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულება.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ არ უარყო, რომ ყ. ბ-ი გარდაცვალა 2017 წლის 13 აპრილს, ხოლო მინდობილობა, რომელიც საფუძვლად დაედო გარდაცვლილ ყ. ბ-ის სახელზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისებას, გაცემულია 2017 წლის 19 მაისს, ანუ მინდობილობის გამცემი პირის გარდაცვალების შემდეგ, რაც ბუნებრივია შეუძლებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საქმის მასალების მიხედვით, 2008 წლის 14 ნოემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №..., რომლის თანახმად, ყ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვე-

თი; ხოლო 2009 წლის 27 მარტს ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად აღირიცხა ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1800.00 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

2017 წლის 26 ოქტომბერს ვ. ა-მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა ყ. ბ-ის მიერ ვ. ა-ის სახელზე 2017 წლის 19 მაისს რუსეთის ფედერაციის, რესპუბლიკა ჩრდილოეთ ოსეთი-ალანიის, ქალაქი ...ის ნოტარიუსის – ზ. ა-ას მიერ დამოწმებული №... მინდობილობა (მინდობილობა ნათარგმნია რუსული ენიდან ქართულ ენაზე, ხოლო თარჯიმნის ხელმოწერა დამოწმებულია ნოტარიუს მ. ქ-ას მიერ 2017 წლის 26 სექტემბერს), ასევე 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მიზეზით, რომ მინდობილობაში თავის თავთან გარიგების დადების შესახებ არ იყო აღნიშნული.

2017 წლის 2 ოქტომბერს ვ. ა-მა საჯარო რეესტრს დამატებით წარუდგინა 2017 წლის 2 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვა ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. 2017 წლის 2 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ყ. ბ-ის წარმომადგენელმა ვ. ა-მა, ბორჯომის რაიონის ...ში მდებარე უძრავი ქონება, 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მიყიდა ე. კ-ეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით, ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2018 წლის 30 იანვარს ა. ბ-მა №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება „რეგისტრაციის შესახებ“ 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით. განმცხადებელი სარეგისტრაციო სამსახურს მიუთითებდა, რომ ვ. ა-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მინდობილობა გაცემულია 2017 წლის 19 მაისს, მაშინ როდესაც მამამისი გარდაიცვალა 2017 წლის 13 აპრილს. განცხადებაზე ა. ბ-მა დაურთო დოკუმენტები, მათ შორის, გარდაცვალების მოწმობა, სადაც მითითებულია, რომ ყ. ბ-ი გარდაიცვალა 2017 წლის 13 აპრილს. განმცხადებლის მითი-

თებით, დოკუმენტების გაყალბების გზით გასხვისდა მისი მამკვიდრებლის სახელზე რეგისტრირებული ქონება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 2 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლზე მითითებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

2018 წლის 5 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის წარდგენილ განცხადებას ა. ბ-ის წარმომადგენელმა დამატებით დაურთო რუსეთის ფედერაციის, ჩრდილოეთ ოსეთის-აღანის, ქალაქი ...ის ნოტარიუსის – ზ. ა-ას მიერ, 2017 წლის 2 ნოემბერს გაცემული ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის ბორჯომის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე სახლმფლობელობის და მიწის ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის მინდობილობა №... გაცემული 2017 წლის 12 მაისს მოქალაქე ყ. მ. ბ-ის სახელით მოქალაქე ვ. ა-ზე, მის მიერ დადასტურებული არ არის. ცნობა ნათარგმნია რუსული ენიდან ქართულ ენაზე, ხოლო თარგმნის ხელმოწერა დამონმებულია ნოტარიუს თ. ნ-ის მიერ 2018 წლის 30 იანვარს.

„სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ყ. ბ-ის საკუთრებად ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ე. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით ა. ბ-ის 2018 წლის 30 იანვრის განცხადებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მთავარი პროკურატურიდან №... წერილზე პასუხის მიღებამდე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. ამასთან, მთავარი პროკურატურის სახელზე სარეგისტრაციო სამსახურის №... წერილში აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შედეგად 2017 წლის 19 მაისს რუსეთის ფედერაცია, რესპუბლიკა ჩრდილოეთ ოსეთი-აღანია, ქალაქი ...ში გაცემული მინდობილობა №... (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი მითითებული არ არის, ნოტარიუსი ზ. ა-ა პ.) და აღნიშნული აქტების სინამდვილე იწვევდა ეჭვს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით გადაგზავნილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... სარეგისტრაციო გან-



ცხადება და მასზედ დართული დოკუმენტაცია.

ა. ბ-ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადანყვეტილებით ა. ბ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილების გაუქმებისა და №... განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღების ნაწილში. ა. ბ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2018 წლის 2 მარტის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ №... (05.10.2017) გადანყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლის 2018 წლის 5 მარტის მიმართვის მიხედვით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2018 წლის 9 თებერვლის №... მიმართვა თანდართული დოკუმენტაციით, შემდგომი გამოძიების ჩატარების მიზნით დაერთო სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამომძიებო ნაწილის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეს.

განსახილველი სამართალურთიერთობის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებას, რომლის თანახმადაც ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადანყვეტილებას, რომლითაც მთავარი პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადანყვეტილებას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, 21-ე მუხლით კი რეგლამენტირებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა<sup>1</sup>) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო

თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მინის ნაკვეთზე უფლების, მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მინის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ<sup>1</sup>) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ<sup>2</sup>) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

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

გისტრაციო წარმოების შეჩერებისას სარეგისტრაციო სამსახურს ამის ობიექტური და რეალური საფუძველი უნდა გააჩნდეს.

როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია ყ. ბ-ის სახელით ვ. ა-ზე 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურში ა. ბ-ის მიერ წარდგენილი გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით, ყ. ბ-ი გარდაცვლილია 2017 წლის 13 აპრილს. ამასთან, ნოტარიუსის – ზ. ა-ას მიერ 2017 წლის 2 ნოემბერს გაცემული ცნობის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის ბორჯომის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე სახლმფლობელობის და მიწის ნაკვეთის განკარგვის, გაყიდვის, გაცვლის მინდობილობა №... გაცემული 2017 წლის 12 მაისს მოქალაქე ყ. მ. ბ-ის სახელით მოქალაქე ვ. ა-ზე, მის მიერ დადასტურებული არ არის.

ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას არსებობდა არა თუ გონივრული ეჭვი განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტების ნამდვილობასთან დაკავშირებით, არამედ – ცალსახად შეუსაბამო დოკუმენტები, რომელთაგან ერთ-ერთის არსებობა გამოორიცხავდა მეორეს კანონიერებას. ამასთან, დოკუმენტების სიყალბის დადგენა სცილდებოდა სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილებას, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით მართებულად იქნა გადაგზავნილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... სარეგისტრაციო განცხადება და მასზედ დართული დოკუმენტაცია, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე მართებულად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება მთავარი პროკურატურიდან №... წერილზე პასუხის მიღებამდე.

განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახური სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისას მოქმედებდა კანონით დადგენილ ფარგლებში და მისთვის განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებისა და შესაბამისად, აღნიშნულ ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებას, რომლის თანახმადაც ... საკადასტრო კოდით ყ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ იქნა ე. კ-ის საკუთრების უფლება, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, რომლის თანახმადაც, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმადაც, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ვ. ა-მა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა ყ. ბ-ის მიერ ვ. ა-ის სახელზე 2017 წლის 19 მაისს რუსეთის ფედერაციის, რესპუბლიკა ჩრდილოეთ ოსეთი-აღანიის, ქალაქი ...ის ნოტარიუსის – ზ. ა-ას მიერ დამოწმებული №... მინდობილობა (მინდობილობა ნათარგმნია რუსული ენიდან ქართულ ენაზე, ხოლო თარჯიმნის ხელმოწერა დამოწმებულია ნოტარიუს მ. ქ-ას მიერ 2017 წლის 26 სექტემბერს), ამასთან, სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობას მოსარჩელე ითხოვს იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა ყალბი მინდობილობის საფუძველზე და მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გადაამოწმა მინდობილობის ძალაში ყოფნის საკითხი. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სარეგისტრაციო წარმოების დროს მარეგისტრირებელი ორგანოს როლსა და წარდგენილ დოკუმენტთა კვლევის ფარგლებზე და მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშეაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სარეგისტრაციო წარმოების

დროს მარეგისტრირებელი ორგანო საგამოძიებო ორგანოს ფუნქციებით არ სარგებლობს. რეგისტრაციის მიზნებისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის კვლევას მარეგისტრირებელი ორგანო არ ახორციელებს, გარდა იმ შემთხვევისა თუკი აღნიშნულ დოკუმენტაციაში ეჭვის შეტანის საფუძველი აშკარაა. ამდენად, მართალია, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე და სარეგისტრაციო დოკუმენტების ნამდვილობის დადგენა სცილდება საჯარო რეესტრის კომპეტენციის ფარგლებს, ამასთან, ის გარემოება, რომ მინდობილობა სხვა სახელმწიფოს ნოტარიუსის მიერ იყო გაცემული, ავტომატურად არ იწვევდა მინდობილობის ნამდვილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველს, თუმცა საყურადღებოა სარეგისტრაციო დოკუმენტები რამდენად სრულყოფილი სახით იყო წარდგენილი. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ მთავარი პროკურატურის სახელზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 9 თებერვლის №... ნერილობით მიმართვაზე, სადაც აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შედეგად 2017 წლის 19 მაისს რუსეთის ფედერაცია, რესპუბლიკა ჩრდილოეთ ოსეთი-აღანია, ქალაქი ...ში გაცემული მინდობილობა №... (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი მითითებული არ არის, ნოტარიუსი ზ. ა-ა პ.) და აღნიშნული აქტების სინამდვილე იწვევდა ეჭვს. ამდენად, თავად მარეგისტრირებელი ორგანო უთითებს, რომ „რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი მითითებული არ არის“, თუმცა ბუნდოვანია, რას გულისხმობს სარეგისტრაციო სამსახური, მიუთითებს თუ არა იმაზე, რომ წარდგენილი მინდობილობა არ შეიცავდა რაიმე რეკვიზიტს, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას წარმოშობდა ეჭვის საფუძველს მინდობილობის ნამდვილობასთან მიმართებაში.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს დღეის მდგომარეობით საქმეზე არსებულ იმ ვითარებაზე, რომ სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია ყ. ბ-ის სახელით ვ. ა-ზე 2017 წლის 19 მაისს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურში ა. ბ-ის მიერ წარდგენილი გარდაცვალების მონობის მიხედვით, ყ. ბ-ი გარდაცვლილია 2017 წლის 13 აპრილს. მართალია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დოკუმენტაციის შესაძლო გაყალბებასთან დაკავშირებით მთავარ პროკურატურაში რეაგირების მიზნით ჯერ კიდევ 2018 წლის 9 თებერვალს გადაგზავნილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი №... და №... სარეგისტრაციო განცხადება და მას-

ზედ დართული დოკუმენტაცია, თუმცა დღემდე საქმეზე არ წარმოდგენილა ინფორმაცია რომელიმე მათგანის სიყალბის თაობაზე. ამდენად, საქმეზე არსებული ურთიერთგამომრიცხავი დოკუმენტების არსებობა ქმნის სადავო საკითხის გადაწყვეტლად რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკითხის დამატებით კვლევა-შეფასების საჭიროებას, რამეთუ სამართალწარმოების ვერც ერთ ეტაპზე ვერ დასტურდება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შეჩერებულ სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით რაიმე ქმედითი ღონისძიების გატარება. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლებთან ერთად განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადები, კერძოდ, მითითებული მუხლის 2<sup>2</sup> პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 60 კალენდარული დღე; ხოლო ამავე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „თ<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიიღება უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ გადაწყვეტილება, თუ არ არსებობს ამ უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის გამომრიცხავი სხვა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გარემოებები.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე მითითებით, ა. ბ-ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებასა და 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნავს, რომ მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეებზე გაკეთებული განმარტებებით, საკასაციო სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსა-

ხურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადაამონების შესაძლებლობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილების მიხედვით – „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 სამსახურების 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 გადაამონმოს 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 სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანანერი, 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.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას და აღნიშნავს, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და 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, საკასაციო სასამართლო ვერ გამოიციხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამოიციხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. თუ რომელი ორგანო შეისწავლის რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხს, დამოკიდებულია დაინტერესებული მხარის გადაწყვეტილებაზე. საჩივრით ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის პირობებში, აღნიშნული ორგანო ვალდებული ხდება განიხილოს, არსებითად იმსჯელოს და მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო სასამართლოში მომართვის შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულება წარმოეშევა სასამართლოს.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნდა უფლებამოსილება განეხილა ა. ბ-ის საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყო-

ფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად იქნეს ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის ნაწილში; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენ ნაწილში ა. ბ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება.

### **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, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ე ს ი ტ ა :**

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის ნაწილში;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 5 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. დანარჩენ ნაწილში ა. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ  
ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-861-843(კ-12)

2 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ა. ნულაძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბა-  
თილად ცნობა; ქმედების განხორციელების დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 13 იანვარსა და 2012 წლის 16 მარტს სს „...ამ“ სასარ-  
ჩელო განცხადებებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ სა-  
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახუ-  
რის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 30 ივნისს სს „...ამ“ მი-  
მართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის  
სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების  
რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-  
სებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა.  
განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომად-  
გენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2. მი-  
ნის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 3. ცნობა-დახასია-  
თება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, 4. 50-ლარიანი ქვითარი,  
5. ელვერსია, 6. ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, 7. საწარმოს  
რეგისტრაციის №... მოწმობის ასლი, 8. №... დადგენილების ასლი.  
სარეგისტრაციო სამსახურის მოთხოვნის შესაბამისად, დამატებით  
წარადგინეს 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, აგ-  
რეთვე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სა-  
მინისტროს არქივში დაცული სს „...ის“ საპრივატიზაციო საქმის და-  
მონმებული ასლი (სულ 85 ფურც.).

აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით თბილისის სარეგის-  
ტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება

(11.08.2011) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც იმის გამო, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ პრივატიზაციის გეგმაში მოცემული ობიექტის ძირითად მახასიათებლებში (15 პუნქტი) მათი განმარტების მიხედვით არ იყო აღნიშნული საწარმოს, ქვედანაყოფის მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის, ადგილმდებარეობის შესახებ და ასევე არ ერთვოდა საწარმოს მიწის ნაკვეთის განლაგების სიტუაციური გეგმა (რომელიც აღნიშნულია პრივატიზაციის გეგმაში), ამასთან, დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა სამართალკავშირი სს „...სა“ და ...ს ... „...ს“ შორის, მოთხოვნილ იქნა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა იმ ობიექტს და იმ საზღვრებში, რომელიც განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოადგენდა პრივატიზებულ ობიექტს და რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად აღრიცხული იყო ...ს ... „...ზე“.

მოსარჩელის მითითებით, 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, მათ მიერ წარდგენილ იქნა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია: 1. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს განკარგულება, 2. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის განკარგულება, 3. ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათი გენ-გეგმით, 4. ...ის მე-2 ქუჩაზე საწარმოო გაერთიანება „...ის“ ...ის სამშენებლო დოკუმენტაცია.

მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენის მიუხედავად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 9 ნოემბერს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რის მოტივაცაც მითითებულია, რომ თითქოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილ იქნა საჩივარი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2011 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად უარი განაცხადა მათი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამასთან, სს „...ამ“ 2011 წლის 30 დეკემბერს კვლავ მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 13 იანვარს

მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რაც გასაჩივრდა სს „...ის“ მიერ, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი.

მოსარჩელის მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურში თავდაპირველად წარდგენილ დოკუმენტებთან ერთად დამატებით შეტანილ იქნა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილი მტკიცებულებები, რომლითაც ცალსახად დგინდება შემდეგი ფაქტები: ა) ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მიერ ...ს ... „...ზე“ აღრიცხული ...ის მე-2 ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 6613 კვ.მ, მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებითურთ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 16.06.1076 წლის №649გ განკარგულებით ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ.თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კეთილმონყობის სამმართველოს, ხოლო თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 27.12.1976 წლის №1889 განკარგულებით – სანარმოო გაერთიანება „...ას“. ბ) წარდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ სანარმოო გაერთიანება „...ამ“ აღნიშნულ ნაკვეთზე 1977 წელს დაიწყო ...ის მთავარი კორპუსისა და დამხმარე შენობა-ნაგებობების დაპროექტება და მშენებლობა. აღნიშნული შენობა-ნაგებობები ექსპლოატაციაში გადაეცა 1980 წელს. ზოგიერთ დოკუმენტში ზემოხსენებული ...ია მოხსენიებულია როგორც ...ის ...ია. გ) საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 11.07.1994 წლის №... დადგენილების თანახმად, ს/გ „...ის“ რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებულ თერთმეტ სააქციო საზოგადოებათაგან ერთ-ერთს წარმოადგენს სს „...ა“, რომელიც მდებარეობს იმავე მისამართზე: ...ის მეორე ქუჩა №11ა და რომლის საპრივატიზაციო დოკუმენტებში არაერთხელ არის მოხსენიებული მის ბალანსზე არსებული შენობა-ნაგებობანი.

ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, მათ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა მთელი რიგი დოკუმენტებისა, რომელთაგანაც ერთ-ერთიც კი საკმარისია სს „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტი-

ლების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სარეგისტრაციო სამსახურისთვის სს „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალეზა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის

თანახმად, 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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2011 წლის 11 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში განმცხადებელს განემარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, ...ს მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 6613 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღრიცხული იყო სახელმწიფო, ხოლო მოსარგებლედ აღრიცხული იყო ...ს ...ს „...ი“, ამასთან დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა სამართალკავშირი სს „...ასა“ და ...ს „...ს“ შორის. ასევე წარდგენილ პრივატიზაციის გეგმაში მოცემულ ობიექტის ძირითად მახასიათებლებში არ იყო აღნიშნული საწარმოს, ქვედანაყოფის მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის, ადგილმდებარეობის შესახებ და ასევე არ ერთვოდა საწარმოს მიწის ნაკვეთის განლაგების სიტუაციური გეგმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით (პრივატიზაციის გეგმით) ვერ ხდებოდა ნივთის იდენტიფიკაცია (არ არის ასახული როგორც შენობა-ნაგებობების ისე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი), არ დგინდებოდა ასევე სამართალკავშირი ზემოაღნიშნულ პირებს შორის, შესაბამისად, არ დგინდებოდა მართლობიერი მფლობელობა (სარგებლობა) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით განმცხადებელს დაევალა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენა, რითაც დადასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციო წარდგენილი უძრავი ნივთი, წარმოადგენდა იმ ობიექტს და იმ საზღვრებში, რომელიც განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოადგენდა პრივატიზებულ ობიექტს და რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად აღრიცხული იყო ...ს ... „...ზე“.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ სს „...ას“ არ გაუსაჩივრებია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება და შესაბამისად, სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას შეემონე-



ბინა აღნიშნული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის კანონიერება. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ სს „...ამ“ ხარვეზის შევსების მიზნით წარადგინა გარკვეული დოკუმენტაცია, კერძოდ: 2011 წლის 7 სექტემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივნისის №649 განკარგულება. განკარგულების შესაბამისად დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თხოვნა და დაევალა „...ს“ გადასცეს აღმასკომის კეთილმოწყობის სამმართველოს ბალანსიდან ბალანსზე ქ. თბილისში, 26 კომისრის სახელობის რაიონში, ...ის ქუჩაზე მდებარე ...ის ...ის ტერიტორია და გაუქმებული შენობა-ნაგებობები. სს „...ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 8 სექტემბერს წარდგენილ იქნა თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულება, რომლითაც მიღებულ იქნა 26 კომისრის რაისაბჭოს აღმასკომის, კეთილმოწყობის სამმართველოს და მთავარ არქიტექტურულ დაგეგმარებითი სამმართველოს წინადადება და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივლისის №649 განკარგულებით კეთილმოწყობის სამმართველოსათვის გადაცემული ყოფილი „...ის“ ...ის ტერიტორია და მასზე არსებული შენობები გადაეცა ბალანსიდან ბალანსზე სანარმოო გაერთიანება „...ას“. სს „...ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 15 სექტემბერს და 22 სექტემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა უძრავი ნივთის გენ-გეგმის ასლი, ...ის სანარმოო გაერთიანება „...ის“ ...ის ...ის ტექნიკური პროექტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ხარვეზის დადგენის შემდგომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ მომხდარა იმ ხარვეზის აღმოფხვრა, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით იქნა დადგენილი.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანამად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან, განმცხადებლის მიერ,

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოჩენის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ასევე კანონშესაბამისად იქნა მიღებული 2011 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომლითაც მოსარჩელე სს „...ას“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის სს „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისის, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალებასთან დაკავშირებით სასარჩელო მოთხოვნაზე სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანების მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან, კანონშესაბამისად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მოსარჩელის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის დავალების თაობაზე.

სასამართლოს მითითებით, სს „...ამ“ 2012 წლის 30 იანვარს განმეორებითი განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა. განცხადებას თან ერთვოდა: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკადასტრო აზომებით ნახაზი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ელექტრონული ვერსია, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან. დაინტერესებული პირის მიერ 2012 წლის 3 იანვარს დამატებით წარდგენილ იქნა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივლისის №649 განკარგულება, თბილისის მშრო-

მელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 13 იანვარს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე. ამავე ინსტრუქციის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში სს „...ის“ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 9 ნოემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს

განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ განმეორებით იქნა წარდგენილი განცხადება კომისიაში ისე, რომ ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას ადგილი არ ჰქონია. სასამართლომ განმარტა, რომ როდესაც საუბარია ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებაზე, ამ დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხი ხელახლა განიხილება, თუ გარემოებების და ფაქტების, რომლებსაც განმცხადებელი საფუძველად უდებს ხელახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის მოთხოვნას, თავის დროზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა, თუ დაინტერესებულმა პირმა თავის დროზე იცოდა ამ ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ და არ განუცხადებია ამის თაობაზე, როდესაც საკითხი წყდება, მას უფლება არ აქვს ამ გარემოების თაობაზე შემდგომში მიუთითოს და მოითხოვოს მათი გათვალისწინებით საკითხის ხელახლა განხილვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სს „...ამ“ მიმართა რა განმეორებით სარეგისტრაციო სამსახურს, განცხადებას არ ერთვოდა ახალი გარემოების დამდგენი დოკუმენტაცია და შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში სხვაგვარი, დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების მიღება იქნებოდა შესაძლებელი, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო

წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით სს „...ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხვზე, რომლის შესაბამისადაც, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...ამ“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ვინაიდან მიაჩნდათ, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში თავდაპირველად, ანუ 2011 წლის 30 ივნისს, სრულყოფილად ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ საჭირო დოკუმენტაცია, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ არ გაუსაჩივრებიათ, ხოლო შეჩერების გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მათ მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო მთელი რიგი დოკუმენტებისა, მათ შორის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არქივში დაცული სს „...ის“ საპრივატიზაციო საქმის დამონმტებული ასლი, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს განკარგულება, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის განკარგულება, ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათი გენ-გეგმით, ...ის მე-2 ქუჩაზე სანარმოო გაერთიანება „...ის“ ...ი ...ის სამშენებლო დოკუმენტაცია, რომლითაც ცალსახად აღმოფხვრილ იქნა სა-

ჯარო რეესტრის გადანყვეტილებაში მითითებული ხარვეზი. წარდგენილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი ცკი საკმარისი იყო სს „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. თუმცა, სასამართლომ საერთოდ არ გამოიკვლია წარდგენილი მტკიცებულებები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის იგნორირებით მიიღო გასაჩივრებული განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 10 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ის“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სს „...ის“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

2013 წლის 24 სექტემბერს საკასაციო სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა სს „...ის“ წარმომადგენელმა გ. ზ-მა, რომელმაც აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში შეტანილი აქვთ სარჩელი სსპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 აგვისტოს №..., №..., №..., №..., №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სს „...ის“ წარმომადგენელმა გ. ზ-მა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებულ №3/2800-13 ადმინისტრაციულ საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებამდე სს „...ის“ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით სს „...ის“ წარმომადგენლის გ. ზ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; შეჩერდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე სს „...ის“ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება სს „...ის“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის

სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ივნისის განჩინებით (საქმე №ბს-913(2კ-18) – სს „...ის“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 აგვისტოს №..., №..., №..., №..., №... გადაწყვეტილებების, 2013 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 6 აგვისტოს წერილისა და 2016 წლის 16 აგვისტოს ბრძანების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის სს „...ის“ 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალების თაობაზე (გაერთიანებული საქმეებისა და დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნების მიხედვით)) სს „...ის“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 8 ივნისის განჩინებით განახლდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე სს „...ის“ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...ის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით შეჩერდა თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე სს „...ის“ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება სს „...ის“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეში დავის საგანს სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების მართლზომიერების დადგენა წარმოადგენდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 8 ივნისის განჩინებით კი განახლდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე სს „...ის“ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება, რამდენადაც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ივნისის განჩინებით (საქმე №ბს-913(2კ-18) – სს „...ის“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 აგვისტოს №..., №..., №..., №..., №... გადაწყვეტილებების, 2013 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 6 აგვისტოს წერილისა და 2016 წლის 16 აგვისტოს ბრძანების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის სს „...ის“ 2016 წლის 22 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალების თაობაზე (გაერთიანებული საქმეებისა და დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნების მიხედვით)) სს „...ის“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.08.2012წ. №..., №..., №..., №..., №..., 29.11.2013წ. №... გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს) საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ



ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ივნისის განჩინების მიხედვით: „გასათვალისწინებელია, რომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას სსიპ საჯარო რეესტრს ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჰქონდათ ინფორმაცია უძრავ ქონებასთან მიმართებით სს „...ის“ სამართლებრივი ინტერესის, საკუთრების მოპოვების მიზნით სასამართლო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რადგან საკასაციო პალატაში სს „...ის“ სარჩელზე მიმდინარე წარმოებაში მოპასუხე (მონინალმდეგე მხარე) იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სააგენტო საქმეში ჩართული იყო მესამე პირად. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხ.), რაც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის გამარტივებასა და ეფექტიანობას, უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის აღრიცხვას, მესაკუთრისა და მესამე პირთა ინტერესების დაცვას და სხვ. მართალია, აღნიშნული არ გამოორიცხავს მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხულ მონაცემთა უზუსტობის შესაძლებლობას, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უფლების რეგისტრაციის მიზნებისა და დანიშნულების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა მოეხდინა ისეთი მონაცემის განზრახ რეგისტრაცია, რომლის სადავოობის შესახებ მისთვის სათანადო წყაროდან იყო ცნობილი. განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ არათუ განახორციელა ისეთ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაცია, რომელზე უფლებაც სასამართლო დავის საგანი იყო, არამედ სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ ჩართო სს „...ა“, უგულებელყო სადავო ქონების მიმართ მისი ინტერესები“.

მითითებულ ადმინისტრაციულ დავაზე მიღებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეგისტრაცია არ უნდა განხორციელებულიყო სადავო ქონების კუთვნილებაზე დავის მიმდინარეობის პირობებში.

რაც შეეხება განსახილველ სამართალურთიერთობას, სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სს „...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ქობილისში, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე 2010 წლის 7 დეკემბერს №3889 – III კანონის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კანონს დამატება შემდეგი შინაარსის 7<sup>4</sup> მუხლი – კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა, რომლის თანახმად, „2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად“.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს კონსტიტუციის 42.5 მუხლის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის 31.9 მუხლი) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიყენებს იმ კანონს, რომლის მოქმედების პირობებში ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სს „...აშ“ 2011 წლის 30 ივნისს, კანონით დადგენილ ვადაში, განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ქ თბილისში, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაციის მოთხოვნით. შესამაბისად, მოსარჩელემ უფლების რეალიზაცია კანონით განსაზღვრულ ვადაში მოახდინა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სადავო აქტების ნაწილი გამოცემულია აღნიშნული ცვლილების ამოქმედების შემდეგ, თუმცა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი არ უთქვამს კანონით დადგენილი ვადის გასვლის მოტივით. აღნიშნულ ნორმაზე მითითებას მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიცავს, რაც მოსარჩელის მდგომარეობას უდავოდ აუარესებს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, თუ პირმა უფლების რეალიზაცია კანონის მოქმედების პირობებში მოახდინა, მას ამ უფლების განხორციელება იმ დროს მოქმედი კანონით შეუძლია. ამდენად, საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს მოცემულ შემთხვევაში სს „...ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 30 ივნისს წარდგენილ განცხადებაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 7<sup>4</sup> მუხლის სახით გათვალისწინებული რეგულაციის გავრცელების შესაძლებლობას. მართალია, მითითებული მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, თუმცა დადგენილია, რომ მოსარჩელემ უფლების რეალიზაცია კანონით განსაზღვრულ ვადაში მოახდინა. როგორც თავდაპირველი, ასევე განმეორებითი განცხადება სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილია კანონის მოქმედების პირობებში.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სს „...ამ“ 2011 წლის 30 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა. განცხადებას თან ერთვის: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, 50-ლარიანი ქვითარი, ელექტრონული ვერსია, ამონაწერი სამენარმეო რეესტრიდან, საწარმოს რეგისტრაციის მოწმობა, დადგენილება №.... სს „...ის“ მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 11 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში განმცხადებელს განემარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 6 613 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღრიცხული იყო სახელმწიფო, ხოლო მოსარგებლედ აღრიცხული იყო ...ს ...ი „...ი“, ამასთან, დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა სამართალკავშირი სს „...ასა“ და ...ს ... „...ს“ შორის. ასევე წარდგენილ პრივატიზაციის გეგმაში მოცემულ ობიექტის ძირითად მახასიათებლებში არ იყო აღნიშნული საწარმოს, ქვედანაყოფის მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის, ადგილმდებარეობის შესახებ და ასევე არ ერთვოდა საწარმოს მიწის ნაკვეთის განლაგების სიტუაციური გეგმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით (პრივატიზაციის გეგმით) ვერ ხდებოდა ნივთის იდენტიფიკაცია (არ იყო ასახული როგორც შენობა-ნაგებობების, ისე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი), არ დგინდებოდა ასევე სამართალკავშირი ზემოაღნიშნულ პირებს შორის, შესაბამისად, არ დგინდებოდა მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, განმცხადებელს დაევალა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენა, რითაც დადასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი წარმოადგენდა იმ ობიექტს და იმ საზღვრებში, რომელიც განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოადგენდა პრივატიზებულ ობიექტს და რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, აღრიცხული იყო ...ს ... „...ზე“.

სს „...ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 7 სექტემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა საქართველოს სსრ მიწისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივნისის №649 განკარგულება, რომლის შესაბამისად დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თხოვნა და „...ს“ დაევალა აღმასკომის კეთილმონყობის სამმართველოსთვის ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. თბილისში, 26 კომისრის სახელობის რაიონში, ...ის მე-2 ქუჩაზე მდებარე ...ის ...ის ტერიტორია და გაუქმებული შენობა-ნაგებობანი.

სს „...ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 8 სექტემბერს წარ-

დგენილ იქნა თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულება, რომლითაც მიღებულ იქნა 26 კომისრის რაისაბჭოს აღმასკომის, კეთილმონყობის სამმართველოს და მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებითი სამმართველოს წინადადება და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივლისის №649 განკარგულებით კეთილმონყობის სამმართველოსთვის გადაცემული ყოფილი „...ის“ ...ის ტერიტორია და მასზე არსებული შენობები ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საწარმოო გაერთიანება „...ას“.

სს „...ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 15 სექტემბერს და 22 სექტემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა უძრავი ნივთის გენგემის ასლი, ...ის საწარმოო გაერთიანება „...ის“ ...ის ...ის ტექნიკური პროექტი.

2011 წლის 9 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სს „...ამ“ 2011 წლის 9 დეკემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ.თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 დეკემბრის №... გადანყვეტილებით სს „...ას“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კანონშესაბამისად იქნა მიღებული გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

დადგენილია, რომ სს „...ას“ არ გაუსაჩივრებია სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სს „...ამ“ 2011 წლის 30 დეკემბერს განმეორებით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა. განცხადებას თან ერთვოდა: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ელექტრონული ვერსია, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან. დაინტერესებული პირის მიერ 2012 წლის 3 იანვარს დამატებით წარდგენილ იქნა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივლისის №649 განკარგულება, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 13 იანვარს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში განმცხადებელს განემარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 6 613 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღრიცხული იყო სახელმწიფო, ხოლო მოსარგებლედ აღრიცხული იყო ...ს ...ი „...ი“, ამასთან, დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა სამართალკავშირის სს „...ასა“ და ...ს ... „...ს“ შორის. ასევე წარდგენილ პრივატიზაციის გეგმაში მოცემული ობიექტის ძირითად მახასიათებლებში არ იყო აღნიშნული საწარმოს, ქვედანაყოფის მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის, ადგილმდებარეობის შესახებ და ასევე არ ერთვოდა საწარმოს მიწის ნაკვეთის განლაგების სიტუაციური გეგმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით (პრივატიზაციის გეგმით ვერ ხდებოდა ნივთის იდენტიფიკაცია (არ იყო ასახული როგორც შენობა-ნაგებობების, ისე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი), არ დგინდებოდა ასევე სამართალკავშირი ზემოაღნიშნულ პირებს შორის, შესაბამისად არ დგინდებოდა მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, განმცხადებელს დაევალა

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენა, რითაც დადასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციო წარდგენილი უძრავი ნივთი, წარმოადგენდა იმ ობიექტს და იმ საზღვრებში, რომელიც განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოადგენდა პრივატიზებულ ობიექტს და რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად აღრიცხული იყო ...ს ... „...ზე“.

სს „...ამ“ 2012 წლის 10 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სს „...ას“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოება ჯერ შეჩერდა, ხოლო შემდგომში შეწყდა, იმ მოტივით, რომ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე სს „...ის“ საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად არ იქნა საკმარისად მიჩნეული მის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია, მათ შორის, სს „...ის“ საპრივატიზებო საქმის მასალები, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს განკარგულება, საქალაქო საბჭოს აღმასკომის განკარგულება და სხვ..

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა სს „...ის“ მიერ წარდგენილი განცხადებები/საჩივრები განიხილეს არსებითად, შესაბამისად, სასამართლოც არსებითად მსჯელობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე.

საკასაციო სასამართლო სადავო აქტების კანონიერებაზე მსჯელობისას სს „...ის“ მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ თავად სს „...აც“ ადასტურებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აღნიშნული გადაწყვეტილების მართებულობას და მიუთითებს, რომ თავდაპირველად, ანუ 2011 წლის 30 ივნისს, სრულყოფილად ვერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ საჭირო დოკუმენტაცია, რის გამოც არ გაუსაჩივრებია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო შეჩერების გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მათ მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო მთელი რიგი დოკუმენტებისა, მათ შო-

რის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არქივში დაცული სს „...ის“ საპრივატიზაციო საქმის დამონმებული ასლი, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს განკარგულება, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის განკარგულება, ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათი გენ-გეგმით, ...ის მე-2 ქუჩაზე სანარმოო გაერთიანება „...ის“ ...ის ...ის სამშენებლო დოკუმენტაცია, რომლითაც აღმოფხვრილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებაში მითითებული ხარვეზი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სს „...ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილია არაერთი დოკუმენტი და მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს არა 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერებაზე, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობა გავლენას ვერ მოახდენს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხის გადაწყვეტაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტავს, რომ ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონის სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექ-



ნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწის-ტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ სადავო საკითხს და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს განსახილველ სამართალურთიერთობას. სასამართლომ სრულად გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტაცია სადავო აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო სს „...ის“ განცხადებებთან დაკავშირებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუმცა, არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს ყურადღებას მიაქცევს სს „...ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურსა და საქმის განხილვის დროს სასამართლოში წარდგენილ დოკუმენტებზე და მიუთითებს, რომ როგორც სარეგისტრაციო სამსახურს, ასევე ქვედა ინსტანციის სასამარ-

თლოებს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია სს „...ის“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სს „...ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა დოკუმენტები, რომელთა ერთობლივი ანალიზი მარეგისტრირებელ ორგანოს აძლევდა სს „...ასა“ და ...ს ... „...ს“ შორის სამართლებრივი კავშირის დადგენის შესაძლებლობას, კერძოდ: საქმეში წარმოდგენილი და განცხადებაზე თანდართული ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობი 6613 კვ.მ, მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, სარგებლობის უფლებით აღრიცხული იყო ...ს ... „...ზე“.

საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივნისის №649გ განკარგულებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თხოვნა და „...ს“ დაევალა აღმასკომის კეთილმოწყობის სამმართველოსთვის ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. თბილისში, 26 კომისრის სახელობის რაიონში, ...ის მე-2 ქუჩაზე მდებარე ...ის ...ის ტერიტორია და გაუქმებული შენობა-ნაგებობანი.

თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულებით მიღებულ იქნა 26 კომისრის რაისაბჭოს აღმასკომის, კეთილმოწყობის სამმართველოს და მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებითი სამმართველოს წინადადება და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივლისის №649 განკარგულებით კეთილმოწყობის სამმართველოსთვის გადაცემული ყოფილი „...ის“ ...ის ტერიტორია და მასზე არსებული შენობები ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა სანარმოო გაერთიანება „...ას“.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს რესპუბლიკის მრეწველობის სამინისტროს სანარმოო გაერთიანება „...ის“ „...ის“ ქარხნის აქციონირებასთან დაკავშირებით საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1994 წლის 11 ივლისის №... დადგენილებაზე, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა ს/გ „...ის“ დირექტორთა საბჭოს დადგენილება (ოქმი №3, 1993 წლის 21 ივნისი), რომლის შესაბამისად გაერთიანების რეორგანიზაციის შედეგად მის ბაზაზე ჩამოყალიბდა თერთმეტი სააქციო საზოგადოება, რომელთაგან ერთ-ერთს წარმოადგენს სს „...ა“, რომელიც მდებარეობს იმავე მისამართზე: ...ის მე-2 ქუჩა №11ა, რაც დასტურდება №... სა-

წარმოს სახელმწიფო რეგისტრაციის მუდმივი მონაწილეთა, საწარმოს წესდებითა და ამონაწერით მენარმეთა რეესტრიდან.

საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 11.07.1994 წლის №... დადგენილების მე-5 მუხლის მიხედვით, სააქციო საზოგადოება „...ა“ „...ის“ ქარხნის ბაზაზე დაფუძნდა.

სს „...ის“ დოკუმენტებში არაერთხელ არის მოხსენიებული მისი საწარმოს კაპიტალში და ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი და განცხადებაზე თანდართული საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 16 ივნისის №649გ განკარგულებით დასტურდება ჯერ „...სა“ და აღმასკომის კეთილმონყობის სამმართველოს შორის, ხოლო შემდგომ თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 27 დეკემბრის №1889 განკარგულებით – კეთილმონყობის სამმართველოსა და საწარმოო გაერთიანება „...ას“ შორის სამართლებრივი კავშირი, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1994 წლის 11 ივლისის №... დადგენილებით კი, საწარმოო გაერთიანება „...ის“ რეორგანიზაციის შედეგად მის ბაზაზე ჩამოყალიბებულ თერთმეტ სააქციო საზოგადოებას შორის ერთ-ერთს წარმოადგენს სს „...ა“, ხოლო სააქციო საზოგადოება „...ა“ „...ის“ ქარხნის ბაზაზე დაფუძნდა.

ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს, რომ სს „...ას“ სადავო გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო სამსახურმა წარდგენილი დოკუმენტების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველზე, რომ არ დგინდებოდა სს „...ასა“ და ...ს „...ის“ შორის სამართლებრივი კავშირი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანაწილების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს 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 გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო წარმოებით დაინტერესებული მხარეები არ თავისუფლდებიან კონკრე-

ტული მოქმედებების განხორციელებისაგან. მეტიც, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობა სწორედ მათ აქტიურ მონაწილეობაზე დამოკიდებული. თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის მხრიდან სარეგისტრაციო ქონებასთან დაკავშირებული სრული ინფორმაციის მოპოვების მიმართ არსებულ ვალდებულებას. ამის დასტურია, მათ შორის, დამატებითი დოკუმენტის ან/და ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნის უფლებით მარეგისტრირებელი ორგანოს აღჭურვა, რაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ქმედით როლს სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში. ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნა უნდა განხორციელდეს გონივრულად, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, რამდენადაც აღნიშნულმა არა თუ შეაფერხოს, არამედ, პირიქით, ხელი შეუწყოს სარეგისტრაციო პროცესის მიმდინარეობას და მის მართებულ დასრულებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია, აღნიშნული არ უნდა იქნეს გამოყენებული, როგორც დამატებითი ბარიერი და მისი გამოყენება არ უნდა მოხდეს დაინტერესებული მხარის საზიანოდ.

რაც შეეხება უშუალოდ სს „...ის“ მოთხოვნას ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო დამატებით ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ 1993 წლის 1 აპრილის მდგომარეობით ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის/შენობა-ნაგებობათა და სხვა/ღირებულების შეფასების აქტზე, რომლის თანახმად, ს/გ „...ის“ ქარხანა „...ას“ გადაცემული ჰქონდა 4 ობიექტი: 1. ქარხნის შენობა, 2. სასადილოს შენობა, 3. ქარხნის ლობე, 4. საქვაბე. ამდენად, დგინდება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 11.07.1994 წლის №... დადგენილებით სწორედ ამ ქონების ბაზაზე განხორციელდა „...ის“ ქარხნის აქციონირება სააქციო საზოგადოება „...ად“.

ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან სადავო საკითხის დამატებით კვლევა-შეფასების საჭიროებას, რამეთუ ქარხანა „...ას“ საქმის მასალების მიხედვით უფიქსირდებოდა 4 ობიექტი, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურმა სს „...ის“ მოთხოვნის განხილვისას უნდა დაადგინოს ქარხანა „...ისთვის“ მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემულ 4 ობიექტთან ერთად რა ფართის მიწის ნაკვეთი გადაეცა მას სარგებლობაში. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, და-

საზუსტებელია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა და საზღვრები, კერძოდ, 6613 კვ.მ საერთო ფართის მიწის ნაკვეთიდან რა ნაწილზე მოიპოვა ...ამ სარგებლობის უფლება.

საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს კანონიერებისა და ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების პრინციპების დაცვით, მხოლოდ ასე შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს საკუთრების უფლების დაცვა. მით უფრო, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. ამასთანავე, საკუთრების უფლებით დაცულია იმ პირთა უფლებაც, რომელთაც კანონით მინიჭებული შესაძლებლობის ფარგლებში წარმოექმნებათ უფლება კონკრეტულ ქონებაზე, თუნდაც ჯერ კიდევ არ იყოს დაცული საკუთრების უფლების წარმოშობის მხოლოდ ფორმალური პროცედურები. სწორედ ამიტომ, მართლზომიერი მფლობელის უფლება უძრავ ნივთზე, ასევე, არის საკუთრების უფლებით დაცვის ღირსი ინტერესი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოხსენებულ გარემოებათა გამოკვლევის საჭიროების გათვალისწინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესა-

ხებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-  
რეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვე-  
ტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნ-  
და დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარე-  
მოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „...ის“ მართლზომიერ  
მფლობელობაში არსებულ ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდე-  
ბარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობა-  
ზე. აღნიშნულის პირობებში, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმი-  
ნისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ  
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 დე-  
კემბრის №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის  
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტი-  
ლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს  
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნა-  
წილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-  
ულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების  
სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალ-  
დებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გა-  
დანყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხეს  
– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „...ის“ სასარ-  
გებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩი-  
ვარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 650  
(100+100+150+300) ლარის ოდენობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაცი-  
ული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე  
მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კო-  
დექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სს „...ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრა-  
ციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის განჩინება და  
მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობი-

ლი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქ. თბილისი, ...ის მე-2 ქუჩა №11ა-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილება;

6. დანარჩენ ნაწილში სს „...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „...ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 650 (100+100+150+300) ლარის ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომორც საკუთრების  
უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველი**

**ბანკინება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-173(4კ-20)

9 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებ-  
რივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავა-  
ლება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

27.10.2014წ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მი-  
მართა ნ. შ-ემ, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-  
გენტოს და ამავე სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახუ-  
რის მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, ნ. შ-ემ მოითხოვა სა-  
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო  
სამსახურის 11.04.2008წ. №... გადანყვეტილების, საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახუ-  
რის 09.06.2008წ. №... გადანყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვ-  
ნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის  
05.08.2014წ. №... გადანყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნუ-  
ლი სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.08.2014წ.  
№... გადანყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტოს 17.10.2014წ. №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის სოფელი ...ის საკ-  
რებულოს 23.03.1992წ. დადგენილებით (ოქმი №2) საკუთრებაში გა-  
დაეცა 0.15 ჰა ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-  
ნის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობდა სოფელი ...ის ... ..ზე, „...ის“  
დასახლებაში. აღნიშნულ ქონებას ფლობდა და განკარგავდა 1990  
წლიდან, შემოღობა ნაკვეთი ჩაბეტონებული ღობით და შიგნით  
ჩადგა საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ვაგონი (სადგომი). 1998  
წლის დეკემბერში მინის ნაკვეთზე გაცემულ იქნა საკუთრების და-  
მადასტურებელი დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი №.... მო-  
სარჩელის განმარტებით, 2006 წელს უძრავ ქონებაზე საკუთრე-



ბის უფლება აღრიცხა საჯარო რეესტრში. 05.04.2006წ. რეგისტრაციის შედეგად გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მინის სარეგისტრაციო №...). 2014წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, უძრავი ქონების ამონაწერში ცვლილებების შეტანით, მინის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.08.2014წ. გადანყვეტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, იმ მიზეზით, რომ დაფიქსირდა მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის გადაფარვა სხვა 3 მინის ნაკვეთთან (ს/კ ...; ...; და ...). აღნიშნული გადანყვეტილება 16.07.2014წ. გაასაჩივრა და მოითხოვა 05.04.2006წ. ამონაწერზე დაყრდნობით ქონების ხელახალი რეგისტრაცია, დაზუსტებული ამონაწერის გაცემით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.08.2014წ. გადანყვეტილებით ეცნობა, რომ აღნიშნული მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდებოდა, ვინაიდან დაფიქსირდა მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის გადაფარვა იმ სამ მინის ნაკვეთთან, რომლებიც ერთ ნაკვეთად იყო გაერთიანებული და 2008 წლის №... საკუთრების უფლების მონაწილის საფუძველზე, დარეგისტრირებული იყო შპს „...ის“ სახელზე. საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტაციის გამოთხოვის შემდეგ მისთვის ცნობილი გახდა, რომ 05.04.2006წ. საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №... გადანყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს ...ის“ საკუთრებად.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა შპს „...ის“ სახელზე საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. საჯარო რეესტრს უფლება არ ჰქონდა, შპს „...ისათვის“ ის ქონება დაერეგისტრირებინა, რომელიც 2008 წელს მიიღო. იგივე ქონება 2006 წელს უკვე დარეგისტრირებული იყო ნ. შ-ის საკუთრებად (მინის სარეგისტრაციო №...). ამდენად, უხეშად და გაუმართლებლად იქნა ხელყოფილი ნ. შ-ის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება. მოსარჩელე საყურადღებოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მას დღემდე საკუთრებად უფიქსირდება უძრავი ქონება, თუმცა, თავის მხრივ, ამ ქონებაზე სხვა 3 მინის ნაკვეთის გადაფარვა და მისი ქონება რეალურად სხვა სუბიექტებს აქვთ განაწილებული. იგი მართავს და განკარგავს თავის ქონებას 1990 წლიდან და ზემოაღნიშნული 3 მინის ნაკვეთის არც ერთი მფლობელი არ სთხოვს საკუთრებით სარგებლობას, უფრო მეტიც, საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტების მოპოვებამდე, ეჭვიც არ ჰქონდა, რომ მისი მინის ნაკვეთი სხვა პირებზე იყო რეგისტრირებული.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ შპს „...ის“ სახელზე დარეგისტრი-

რების შემდეგ, უძრავი ქონება რამდენიმე ნაწილად დაიყო და დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდებით დარეგისტრირდა სხვადასხვა პირებზე. 29.11.2011წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, №... უძრავი ქონება 03.06.2008წ. დარეგისტრირდა ნ. წ-ის საკუთრებად, ხოლო 05.08.2014წ. ამონაწერების მიხედვით, №... და №... საკადასტრო კოდების მქონე უძრავი ქონება 2014 წლის 21 ივლისიდან რეგისტრირებულია შპს „ს...ის“ საკუთრებად. მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული გადაწყვეტილებები, როგორც 2008 წლის უკანონო რეგისტრაციების თანამდევნი შედეგები, ზიანს აყენებს მის ინტერესებს და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.10.2014წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ადმინისტრაციული საჩივრით მოთხოვნილი იყო რეგისტრაციის შესახებ 11.04.2008წ. №..., 09.06.2014წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა). მოსარჩელის მოსაზრებით, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო განეხილა მისი ადმინისტრაციული საჩივარი, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.3 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული საჩივარი შეტანილ იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში (და არა სასამართლოში), შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო, თავად განეხილა საჩივარი. კანონი არ აწესებს პირდაპირ სასამართლოსთვის მიმართვის ვალდებულებას, თუმცა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს პირდაპირ ავალდებულებს – წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი მიიღოს წარმოებაში და განიხილოს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 14.11.2014წ. განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. შ-ის სარჩელი. ამავე სასამართლოს 08.12.2014წ. საოქმო განჩინებით, ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩართულ იქნენ ნ. წ-ი, შპს „...ი“ და შპს „ს...ი“, ხოლო 18.02.2015წ. საოქმო განჩინებით – ა. ს-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.2017წ. გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 02.11.2018წ. გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.2017წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ. შ-ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.06.2008წ. №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2014წ. №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.10.2014წ. №... გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ნ. შ-ემ 05.04.2006წ. №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №... აქტი.

მინის (უძრავი ქონების) 05.04.2006წ. სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ნ. შ-ე წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონების მესაკუთრეს: სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაუზუსტებელი ფართობი – 0,15 ჰექტარი. მესაკუთრის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1998 წლის დეკემბერში გაცემული №... მიღება-ჩაბარების აქტი.

საჯარო რეესტრიდან მინის (უძრავი ქონების) შესახებ 14.04.2008წ. ამონაწერით დგინდება, რომ შპს „...“ წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონების მესაკუთრეს: სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი –, დაზუსტებული ფართობი – ... კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 28.03.2008წ. გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობა, ხოლო საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №...  
გადანყვეტილებით.

03.06.2008წ. ნ. ნ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს. გან-  
მცხადებელმა, შპს „...სა“ და ნ. ნ-ს შორის გაფორმებული 03.06.2008წ.  
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოითხოვა თბილის-  
ში, „...ის“ დასახლებაში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფ-  
ლების რეგისტრაცია (უძრავი ქონების მახასიათებლები: სარეგის-  
ტრაციო ზონა -..., კოდი- ..., სექტორი-..., კოდი-..., კვარტალი- ...,  
ნაკვეთის №..., უფლება – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასა-  
სოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – ...კვ.მ). საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამ-  
სახურის 09.06.2008წ. №... გადანყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ უძ-  
რავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ნ. ნ-ის საკუთრების უფლება და  
ამავე თარიღით გაცემულ იქნა ამონაწერი.

22.11.2011წ. ნ. ნ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძ-  
რავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფ-  
ლების რეგისტრაცია, თბილისში, „...ში“ მდებარე 6000 კვ.მ ფართის  
უძრავ ქონებაზე (ზონა -..., სექტორი -...). საჯარო რეესტრის ეროვნ-  
ული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა  
25.11.2011წ. განახორციელა №... საკადასტრო ერთეულის დაყოფა  
სამ საკადასტრო ერთეულად (... , ... , ...).

საჯარო რეესტრიდან 01.12.2011წ. ამონაწერით დგინდება, რომ  
25.11.2011წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძ-  
რავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ა. ს-ი (სარეგისტრა-  
ციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი..., კოდი – ..., კვარტალი – ...,  
ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი -...კვ.მ).

30.05.2012წ. ა. ს-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძ-  
რავი ნივთის (№...) დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების  
რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.12.2013წ. გადანყვე-  
ტილებით დაკმაყოფილდა ა .ს-ის მოთხოვნა: უძრავი ნივთის დაყო-  
ფის შედეგად, №...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ... საკადასტრო კოდების  
მქონე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ა .ს-ის საკუთრების უფ-  
ლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგის-  
ტრაციო სამსახურის 05.08.2014წ. №... გადანყვეტილებით,  
21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძ-  
რავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი – ...,

კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი – ... კვ.მ) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...“ და ამავე თარიღით გაცემულ იქნა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, 21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი – ...კვ.მ) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...“ და ამავე თარიღით გაცემულ იქნა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

14.05.2014წ. ნ. შ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა (ზონა – ..., სექტორი – ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ნ. შ-ის 14.05.2014წ. განცხადებაზე.

16.07.2014წ. ნ. შ-ემ №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში ნ. შ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში ნ. შ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე. 14.08.2014წ. №... გადაწ-

ყვეტილებაში მითითებულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე ..., ... და ... მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს.

04.08.2014წ. ნ. წ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, თბილისში, ...ში, „...ის“ დასახლებაში მდებარე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა (ზონა – ..., სექტორი -...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.12.2014წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. წ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრიდან 04.12.2014წ. ამონაწერით დგინდება, რომ 03.06.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ. წ-ი დარეგისტრირდა №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრიდან 04.12.2014წ. ამონაწერით დგინდება, რომ 03.06.2008 წასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ. წ-ი. საჯარო რეესტრიდან 04.12.2014წ. ამონაწერით დგინდება, რომ 03.06.2008 წასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ. წ-ი.

09.10.2014წ. ნ. შ-ემ №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №..., 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.10.2014წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. შ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.11.2016წ. №... წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცულია გეგმა, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას ქალაქ თბილისის მცხოვრებთათვის მცხეთის რაიონის ...ის ...ნაკვეთ „...ში“ საკარმიდამო ნაკვეთების გამოყოფის შესახებ, თუმცა აღნიშნულ გეგმაზე თანდართული მესაკუთრეთა სია არ შეიცავს ინფორმაციას, ნაკვეთებისათვის მინიჭებული ნუმერაციის თითოეულ მესაკუთრესთან შესაბამისობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.04.2016წ. №3/3984-14 განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.12.2016წ.

№5007237216 წერილის თანახმად, ექსპერტები – ი. ი-ი და ვ. ლ-ე იმყოფებოდნენ ადგილზე, სადაც მოხდა საკვლევი ტერიტორიის ვიზუალური დათვალიერება. შედეგად, დადგინდა, რომ განჩინებაში დასმულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად საჭიროა საქმის მასალებში არსებულ განაწილების გეგმაზე თანდართული სიის წარდგენა, რომელიც ასახავს მესაკუთრეების ვინაობას ნაკვეთების ნუმერაციის მიხედვით. აღნიშნული წერილით, განჩინებაში დასმულ კითხვებზე სრულფასოვანი პასუხის გაცემის შეუძლებლობის გამო, საქმე შეუსრულებლად დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთებაში თბილისის სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნის საფუძველი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო ვირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი, რომელიც მიაღწევს ამ უფლების რეგისტრაციას, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უძრავ ქონებაზე უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის

მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი იმავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, ნ. შ-ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 1998 წლის დეკემბერში გაცემული №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელსაც საფუძვლად უდევს სოფელი ...ის საკრებულოს 23.03.1992წ. დადგენილება და მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 05.04.2006წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა და მისი გაცემის წესი განისაზღვრა „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილებით, რომლის მეორე მუხლისა და ამ დადგენილებით დამტკიცებული „მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის“ თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, სხვა საბუთებთან ერთად, წარმოადგენდა ძირითად დოკუმენტს მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის მოქალაქეზე გადასაცემად. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველს სწორედ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება მიაქცია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12), 21.11.2012წ. №ბს-593-588(კ-11) გადაწყვეტილებებს და განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის პირველი პუნქტით და მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტით დაშვებულია უძრავ ქონებაზე დაუზუსტებელი სახით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის შესაძლებლობა. სააპელაციო პალა-



ტამ გამოორიცხა რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა, ჩათვალა, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაენიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ნ. შ-ეს უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეესტრაციის განხორციელებით. მის სახელზე რეესტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი ძალაშია და დღესაც მოქმედებს. სააპელაციო პალატამ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის პასუხისმგებელი წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა პასუხისმგებელია მასთან დაცული ინფორმაციისა და რეგისტრირებულ მონაცემთა დაცვაზე, მათ ნამდვილობაზე. მარეგისტრირებულ ორგანოს ეკრძალება იმგვარი რეესტრაციის განხორციელება, რომლითაც უკვე რეგისტრირებული უფლებები დარჩება აბსტრაქტული სახით, მხოლოდ დოკუმენტზე, ხოლო ფაქტობრივი რეალობა შეიცვლება და საკუთრების ობიექტზე უფლება რეალურად გადაეცემა სხვა პირს. უპირველესად მარეგისტრირებელი ორგანო წარმოადგენს მასთან რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობისა და დაცვის გარანტს, მესაკუთრეებად რეგისტრირებულ სუბიექტებს უნდა გააჩნდეთ იმის ნდობა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ დაუშვებს მათი უფლებების ხელყოფას სხვა მესამე პირთა სასარგებლოდ.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ აპელანტ ნ. შ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს ...ში, „...ში“ დაუზუსტებელი ფართობი გააჩნია და მის უფლების დამდგენ დოკუმენტში – მიწის ნაკვეთის №... მიღება-ჩაბარების აქტში არ არის მითითებული სამეზობლო წრე, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ზომები, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანო მესამე პირების სახელზე ქონების აღრიცხვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ვალდებული იყო მო-

ეხდინა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევა. მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა განესაზღვრა აპელანტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა, დაედგინა 2006 წლის მდგომარეობით, კონკრეტულად რა ტერიტორია დარეგისტრირდა ნ. შ-ის საკუთრებად და მოიცავდა (ფარავდა) თუ არა ნ. შ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული ტერიტორია შპს „...ის“, შპს „ს...ის“, ა. ს-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია ნ. შ-ის მიღება-ჩაბარების აქტთან, ამონაწერთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, ასევე გამოერკვია ნ. შ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაინინააღმდეგო ჩანაწერების არსებობა. გადამონემების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხულ იქნა საჯარო რეესტრში, ამდენად მარეგისტრირებელ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა, გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია იმ გარემოებაზე მითითება, რომ ნ. შ-ის სადავო მიწის ნაკვეთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა მიერ გაკეთებული ახსნა-განმარტებებით. გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია შპს „ს...ისა“ და ა. ს-ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში შეტანილი სარჩელის ასლი, მოპასუხეების – ნ. შ-ის, ტ. ნ-ის და ი. ა-ის მიმართ, სამოქალაქო საქმეზე, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით. წარმოდგენილ სარჩელში ა. ს-ი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ს...ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობასა და სარგებ-

ლობას 1990 წლიდან ახორციელებს ნ. შ-ე. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ სადავო საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა უზრუნველყო დაინტერესებულ პირთა ადმინისტრაციულ წარმომებაში ჩართვა და მათთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა, ხოლო მინის ნაკვეთებს შორის პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპის გათვალისწინებით დაედგინა, თუ ვის გააჩნია სადავო უძრავ ქონებაზე უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი და მას შემდეგ მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იყო დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (რაც გულისხმობს მინის ნაკვეთის საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის და სხვა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციის მოპოვების ერთობლიობას), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ სახეზეა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობა. ამ ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებე-

ლი კანონიერი ინტერესი. აღნიშნული მუხლით განსაზღვრული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი, იმ პირობებში, როდესაც სრულად შესწავლილი, გამოკვლეული და დადგენილი არ არის საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.11.2018წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. შ-ემ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „...მა“ ნ. წ-მა, ა. ს-მა და შპს „ს...მა“.

კასატორები – შპს „...ი“ და ნ. წ-ი ითხოვენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 12.11.2018წ. გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილება ნ. შ-ის სარჩელი.

კასატორები მიუთითებენ, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების მონმობის საფუძველზე, 14.04.2008წ. შპს „...ის“, როგორც მართლზომიერი მფლობელის სახელზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება (უძრავი ქონების მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი ..., სექტორი – ..., კოდი ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი ..., დაზუსტებული ფართობი – ... კვ.მ). 28.03.2008წ. №... საკუთრების მონმობა გაცემულია საკრებულოს მიერ, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების გავლით. აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №6... გადაწყვეტილებით. ამის შემდეგ, უძრავი ქონება შპს „ა...საგან“ შეიძინა ნ. წ-მა და 09.06.2008წ. დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. 22.11.2011წ. ნ. წ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავი ნივთის (მდებარე: ქ. თბილისი, „...ი“, 6000 კვ.მ, ზონა: ..., სექტორი:...) დაყოფის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 25.11.2011წ. განახორციელა №... საკადასტრო ერთეულის დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად (... , ... , ...). ამ სახით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება გასხვისდა ა. ს-ის სახელზე, რომელმაც, თავის მხრივ, აღნიშნული ქონება (... , ... , ...) დაყო და გაასხვისა შპს „ს...ზე“. 14.05.2014წ. ნ. შ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მო-

ითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (ზონა: ..., სექტორი: ...). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსიით, რომელიც მომზადებული იყო ნ. შ-ის დაკვეთით და ასახავდა ნ. შ-ის მიერვე მითითებულ ტერიტორიას. აღნიშნული ნახაზი არ ეყრდნობოდა რაიმე ობიექტურ მაჩვენებელს და არ წარმოადგენდა იმ გარემოების დამადასტურებელს, რომ მასზე ასახული მიწის ნაკვეთი გადაცემული იყო ნ. შ-ისათვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

კასატორები საყურადღებოდ მიიჩნევენ, რომ ნ. შ-ეს საკუთრებაში დაუზუსტებელი სახით გააჩნია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის რეკვიზიტებია: სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი..., სექტორი -..., კოდი ..., კვარტალი -..., ნაკვეთი..., ხოლო შპს „...ისათვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის რეკვიზიტებია: სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი ..., სექტორი - ..., კოდი ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი .... ამდენად, განსხვავებულია ნაკვეთების კვარტალის მონაცემები, რაც იმას ადასტურებს, რომ მიწები გადაცემული იყო სხვადასხვა კვარტალში. საქმეს ერთვის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეიცავს ინფორმაციას ნ. შ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების შესახებ. ამასთან, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი (რომლითაც განხორციელდა ნ. შ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია) თარიღდება 1998 წლით, მაშინ, როდესაც დაწესებულია, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს შპს „...ი“, მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოსაგან გადაეცა ნინო შ-ისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემამდე 10 წელზე მეტი დროით ადრე. ამდენად, თუ ნ. შ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა შპს „...ისათვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის გვერდით, აღნიშნული აუცილებლად აისახებოდა ნ. შ-ის მიღება-ჩაბარების აქტში, კერძოდ, მითითებული იქნებოდა, რომ მისი მოსაზღვრეა შპს „...ი“. კასატორების განმარტებით, საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ შპს „...ის“ სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა იმავე ქონებას, რომელიც გადაეცა ნ. შ-ეს.

კასატორები მიუთითებენ, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-

ლების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტი ითვალისწინებდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ამავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის მიხედვით, მე-4 პუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაცია საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შედგომ აუცილებელ დაზუსტებას. ამდენად, იმ ტიპის რეგისტრაცია, რომელიც განხორციელებულია ნ. შ-ის საკუთრების ობიექტზე, თავიდანვე იყო არაზუსტი და საჭიროებდა შემდგომ დაზუსტებას. სასამართლომ განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით გამოითხოვა მთელი სექტორის მასალები, ასევე ინფორმაცია პრაქტიკულად ყველა უწყებიდან, რომელთაც შეიძლებოდა შეხება ჰქონოდათ ნ. შ-ის მიწის ნაკვეთთან. საქმეზე დანიშნულ იქნა ექსპერტიზა და დაიკითხნენ ექსპერტები. ყველა ამ მტკიცებულებათა ერთობლიობით დადასტურდა, რომ ნ. შ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ვერ დგინდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა ნ. შ-ის 14.05.2014წ. განცხადებასთან დაკავშირებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტაცია. ამდენად, არ არსებობდა შპს ...ისათვის“ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები და არ არსებობს 11.04.2008წ. №... გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

კასატორების განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ შპს „...ისა“ და ნ. წ-ის შემთხვევაში, სადავოდ არ არის გამხდარი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველები – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამ პირობებში, სასამართლომ საკუთრება ჩამოართვა ყველა მესამე პირს ისე, რომ საკუთრების წარმოშობის საფუძველები შედავებული არ ყოფილა. მნიშვნელოვანია, რომ ნ. წ-მა საკუთრების უფლება შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის, როგორც საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის შექმნის დანიშნულება

გამომდინარეობს საკუთრების უფლების დაცვის შესახებ სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლის თანახმად, სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. სამოქალაქო ურთიერთობების ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. სამოქალაქო კოდექსის 331-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონირებაზე დიდწილად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრირებით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარეგებებისგან. საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს, შესაბამისად, ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩანაწერების მიმართ არსებობს კანონით დაცული უფლება – კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით: „რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ (სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი). კასატორების მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ნ. ნ-ის მიერ სადავო უძრავი ნივთის შექენის დროს უძრავ ნივთს არანაირი უფლებრივი ნაკლი არ ჰქონია. ამასთან, ნ. შ-ის მიერ სადავოდ გამხდარი ქონება წარმოადგენს მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული ქონებების მხოლოდ მცირე ნაწილს, სასამართლომ კი სრულ ქონებაზე გააუქმა რეგისტრაციები. საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება ნ. შ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ასევე არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მესამე პირებზე განხორციელებული საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციებით ნ. შ-ეს მიაღდა პირდაპირი და უშუალო ზიანი, ანუ ვერ დგინდება, რომ მისთვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკ-

ვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი და სახეზეა საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

კასატორების განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ნ. ნ-მა საკუთრების უფლება შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ხოლო 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერსა და მინას, ნ. ნ-ის მიერ სადავო უძრავი ნივთის შეძენის დროს არანაირი უფლებრივი ნაკლი არ ჰქონია. კასატორების განმარტებით, სასამართლომ მიუთითა, თითქოს ა. ს-მა დაადასტურა ნ. შ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი 90-იანი წლებიდან, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს. ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან, აღნიშნულ ნაკვეთზე განთავსებული იყო შპს „...ის“ საკონსერვო ქარხნის სამშენებლო მასალები (რისთვისაც 80-იან წლებში გამოეყო მას მიწა), რომლებიც ცნობილი მოვლენებისას დატაცებულ იქნა სხვადასხვა პირების მიერ. გარდა ამისა, ა. ს-მა მიწის ნაკვეთი შეიძინა ნ. ნ-თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად, მის სახელზე რიცხულ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. შ-ის მიერ ფლობის ფაქტს 90-იანი წლებიდან თეორიულად ვერ ექნებოდა ადგილი. სარჩელში აღნიშნულის მითითება უკავშირდება ნ. შ-ის პოზიციის გადმოცემას – ნ. შ-ე აცხადებს, რომ ფლობს მიწის ნაკვეთს, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

კასატორი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 02.11.2018წ. გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა ნ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ნ. შ-ის სარჩელი სრულად არ დაკმაყოფილდება. კასატორის მოსაზრებით, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, შესაბამისად, არსებობს მისი გაუქმების სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძველი. ამასთანავე, სასამართლომ დაარღვია სამოქა-



ლაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა. სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. საკასაციო სასამართლომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება იმ პირობებში, როდესაც 11.04.2008წ. გადაწყვეტილებით შპს „...ის“ საკუთრებად ... კვ.მ დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი – ქ. თბილისის საკრებულოს 28.03.2008წ. №... საკუთრების უფლების მონმობა ძალაში არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტია. უფრო მეტიც, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 12.04.2018წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №3/5155-15) არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, რომელზეც დავის საგანს წარმოადგენდა თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული 28.03.2008წ. №... საკუთრების უფლების მონმობა. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 06.06.2019წ. განჩინებით (საქმე №3გ/3364-18). აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მოსაზრებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან ძალაში არსებულ საკუთრების უფლების მონმობაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, რომელიც მონმობის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, ზუსტად ხდება ადგილმდებარეობის დადგენა. ამდენად, მესამე პირს ნებისმიერ დროს შეუძლია მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განახორციელოს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

კასატორის განმარტებით, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ზედღებას, სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონეა, ნ. შ-ის სახელზე ჯერ კიდევ 2006 წელს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის ზუსტად დადგენა. მნიშვნელოვანია, რომ როგორც სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, ისე დავის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, ცალსახად დადგინდა მოსარჩელის მხრიდან არასწორი საკადასტრო მონაცემების წარდგენა მარეგისტრირებელ ორგანოში, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტების მიზნით. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურებულია არაერთი მტკიცებულებით, თუმცა სასა-

მართლოს მხრიდან თითოეული მტკიცებულება უგულვებლყოფილი იქნა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს 04.04.2016წ. განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. სხდომაზე მიწვეული ექსპერტების – ი. ი-ისა და ვ. ლ-ის განმარტებით, საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, მათ შორის, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტით, ვერ დგინდებოდა სადავო მინის ნაკვეთის მდებარეობა (მათ შორის, გზებთან მიმართებით) და მომიჯნავე მინის ნაკვეთები. ასევე ვერ ხდებოდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ნაკვეთ „...ში“ განაწილებული მინის ნაკვეთების მესაკუთრეების იდენტიფიცირება. საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ ნუმერაციასთან დაკავშირებით, ექსპერტებმა განმარტეს, რომ აღნიშნული არ უკავშირდება მინის ნაკვეთის განაწილების გეგმაში მითითებულ ნუმერაციას.

კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელე მხარეს იურიდიული ინტერესიც კი არ გააჩნია მესამე პირის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების მიმართ, რამდენადაც, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ქალაქ თბილისის მცხოვრებთათვის მცხეთის რაიონის ...ის ... ნაკვეთ „...ში“ საკარმიდამო მინის ნაკვეთი მოსარჩელე მხარეს გამოეყო აბსოლუტურად სხვა ტერიტორიაზე და არა იქ, სადაც დღეის მდგომარეობით მესამე პირების უძრავი ნივთებია რეგისტრირებული. რამდენჯერაც არ უნდა შეისწავლოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო საკითხი, მესამე პირების საკუთრების უფლება, კანონიერ ძალაში არსებული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ზუსტად დადგენილი ადგილმდებარეობით კვლავ დარეგისტრირდება. ამდენად, ვინაიდან ვერ დგინდება მოსარჩელის უფლების დამდგენ დოკუმენტში – მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მინის ნაკვეთის მდებარეობა, არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მესამე პირებზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციებით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი, ანუ მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ მინის ნაკვეთზე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად დასაბუთებულად, არსებითად გამოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა მესამე პირების ინტერესები, მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები გაუქმდა იმ დასაბუთებით, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლი-

ოს მოსარჩელის სახელზე დაუზუსტებლად აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. აღნიშნულით გაუარესდა მესამე პირთა მდგომარეობა, ვინაიდან უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელე არასწორად აზუსტებს მიწის ნაკვეთის კოორდინატებს. მისი მხრიდან ფაქტობრივი ფლობა რომც დგინდებოდეს, აღნიშნული გარემოება ვერ წარმოშობს მესამე პირების სახელზე კანონიერად განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის წინაპირობას. ამასთან, სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ იგი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა. დაუზუსტებლად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი უნდა დაზუსტდეს და უნდა დადგინდეს მისი ზუსტი მდებარეობა. ეს უკანასკნელი შეიძლება გახდეს ცალკე კვლევის საგანიც, თუმცა, სადავო გადანყვეტილება შეეხება მესამე პირთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებებს, რომლებიც ზიანს საერთოდ არ აყენებს მოსარჩელე მხარეს. აღნიშნული დადასტურდა საქმეში არსებული მტკიცებულებებით.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს ასევე იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოში (საქმე №3/3310-14) დასრულდა მოსარჩელე ი. ა-ის საქმის განხილვა, სადაც ასევე დავის საგანს წარმოადგენს შპს ...ის“ სახელზე 11.04.2008წ. განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა. საქალაქო სასამართლოს 30.09.2019წ. გადანყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ძალაში დარჩა საჯარო რეესტრის 11.04.2008წ. გადანყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა მის მიერ მიღებული გადანყვეტილების აღსრულების შესაძლებლობა. მიღებული გადანყვეტილებით სასამართლომ მოსარჩელე მხარეს ისე შეუქმნა გადანყვეტილების აღსრულების ლეგიტიმური მოლოდინი, რომ არ უმსჯელია, თუ როგორ უნდა განხორციელდეს სადავო უძრავ ნივთზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, იმ პირობებში, როდესაც მესამე პირთა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები ძალაშია. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, გაუმართლებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ძალაში ყოფნის პირობებში, მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების გაუქმება (სუს 23.02.2017წ. №ბს-729-721(კ-16) გადანყვეტილება).

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.5 მუხლის თანახმად, სასამართლო, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ საქართვე-

ლოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას – რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. 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 მონოდებულისა მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11.5 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18.1 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები დადგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას, არც ერთ აღნიშნულ საფუძველს ადგილი არ ჰქონია.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21.1 მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლზე, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე და განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება არ განეკუთვნება აბსოლუტურ კონსტიტუციურ უფლებას, თუმცა მისი შეზღუდვის შეფასების საზომი ძალიან მაღალია. კანონმდებლობა იცავს როგორც მოსარჩელის, ისე სხვა პირის, საკუთრების უფლებას და კანონიერ

ინტერესს, შესაბამისად, ისეთი აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნის შემთხვევაში, რომლებიც სხვის საკუთრების უფლებას შეეხება, სულ მცირე, მათი გაუქმების მიმართ მოსარჩევეების კანონიერი ინტერესი უდავოდ უნდა დასტურდებოდეს, სადავო აქტები პირდაპირ და უშუალო გავლენას უნდა ახდენდეს მასზე. გარდა ამისა, არსებითად განხილვის შემთხვევაშიც კი, ზემოაღნიშნული უფლებების შეპირისპირებისას დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და შესაბამისმა ტერიტორიულმა სამსახურებმა შეასრულეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 53-ე მუხლებით დაკისრებული ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების თაობაზე, დაცულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები კანონიერია. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სრულ წინააღმდეგობაშია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმებით განსაზღვრულ სამართალწარმოების პრინციპებთან, საპროცესო წესებთან და ზოგადად, მართლმსაჯულების სტანდარტებთან.

კასატორის მოსაზრებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ, სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას სრულად შეისწავლა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ისე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტაცია. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას საჯარო რეესტრმა მის ხელთ არსებული რესურსის ფარგლებში, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არ დაურღვევია საქალაქო სასამართლოს მიერ მითითებული ნორმები.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს №ბს-351-336(კ-09) გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად, „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვე-

ტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“. კასატორის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას სააგენტომ და შესაბამისმა ტერიტორიულმა სამსახურებმა გამოიკვილეს საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გადაწყვეტილების (განჩინების) დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც არასწორი, დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად.

კასატორები – შპს „ს...ი“ და ა. ს-ი ითხოვენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 02.11.2018წ. გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ნ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება. კასატორების მოსაზრებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ნ. შ-ის მხრიდან სადავო მინის ნაკვეთის 1990 წლიდან ფლობის ფაქტი დადასტურებულია შპს „ს...ის“ და ა. ს-ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი სამოქალაქო სარჩელით „უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან დაკავშირებით“. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებული ეს ფაქტობრივი გარემოება არ შესაბამეობა სიმართლეს, ვინაიდან სამოქალაქო საქმეზე წარდგენილი სარჩელი სიტყვა-სიტყვით ასახავს შემდეგს: „ნ. შ-ე, მისივე განმარტებით, სადავო მინის ნაკვეთს ფლობს 1990 წლიდან“. სწორედ ამ მოცემულობით არის მითითება შპს „ს...ის“ და ა. ს-ის მიერ წარდგენილ სამოქალაქო სარჩელში და არა იმ მოცემულობით, თითქოს აღნიშნული პირები აღიარებენ ნ. შ-ის მიერ სადავო მინის ნაკ-

ვეთის 1990 წლიდან ფლობას და სარგებლობას. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად შპს „ს...ის“, ა. ს-ისა და ნ. შ-ის საკუთრების უფლებების პარალელიზმი, რის საფუძველზეც დააკმაყოფილა ნ. შ-ის მოთხოვნა. შპს „ს...ის“ და ა. ს-ის საკუთრების უფლების საფუძველს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება. არც ერთი მათგანის კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი დღეის მდგომარეობით სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რა მხრივაც არ უნდა შეისწავლოს ნ. შ-ის მოთხოვნის დასაბუთებულობა, მისი მინის ნაკვეთით დაკმაყოფილება მაინც ვერ მოხდება.

კასატორი ნ. შ-ე ითხოვს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა. კასატორის მოსაზრებით, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მისი სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სასამართლომ თავად მიუთითა, რომ ნ. შ-ის სადავო მინის ნაკვეთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულია სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა მიერ გაკეთებული ახსნა-განმარტებებით. გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია შპს „ს...ისა“ და ა. ს-ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში შეტანილი სარჩელის ასლი მოპასუხეების – ნ. შ-ის, ტ. ნ-ის და ი. ა-ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით. წარდგენილ სარჩელში ა. ს-ი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ს...ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთს 1990 წლიდან თვითნებურად ფლობს და სარგებლობს ნ. შ-ე. სასამართლომ რეალურად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მესამე პირთა სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, ნ. შ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტურია, შესაბამისად, აღარ არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების სამართლებრივი წინაპირობა. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს განმარტებული აქვს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე

ნე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით რეგლამენტირებული საპროცესო ნორმის გამოყენებისას სასამართლომ უნდა დაასაბუთოს, თუ რატომ არის მისთვის შეუძლებელი საქმის გარემოებების გამოკვლევა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტა, ასევე ის გარემოება, რომ კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვლიოს და სათანადოდ შეაფასოს საქმის გარემოებები, რომ აღნიშნულით იგი შესაძლებელია შეიჭრას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში (სუს 22.07.2010წ. №ბს-534-514(კ-10) გადაწყვეტილება). გარდა ამისა, კასატორის მითითებით, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთგზის განმარტა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც ამონაწერი დავის ადმინისტრაციულ ორგანოში განხილვის ყველა ეტაპი, ამასთან დავა ადმინისტრაციულ ორგანოში განხილულია არსებითად, იმავე ორგანოში საქმის დაბრუნება საკითხის ხელახალი განხილვისათვის ხშირ შემთხვევაში მოკლებულია შესაძლო შედეგს, მაგრამ აღნიშნული მითითება გულისხმობს სწორედ სასამართლოს ვალდებულებას, ასეთ პირობებში თავად იმსჯელოს სარჩელზე და მოტივირებული გადანაცვლებით უარყოს ან დაადასტუროს სარჩელის საფუძვლიანობა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი არ უნდა გამოიყენოს იმ შემთხვევაში, როდესაც საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია და გადაწყვეტილების მიღებით იგი არ იჭრება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში. მოცემულ საქმეში სწორედ აღნიშნულ გარემოებასთან გვეკონდა საქმე. სასამართლომ რეალურად დაადგინა ნ. შ-ის მიწის ნაკვეთის ზედდების არსებობა მესამე პირთა მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, სასამართლოს 32.1 მუხლის გამოყენებით პირდაპირ ბათილად უნდა ეცნო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. ნ. შ-ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე წარმოშობილია ბევრად ადრე, ამასთანავე, ნ. შ-ეს აქვს უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი 11.04.2008წ. №... გადაწყვეტილებით საკუთრება წაართვა ნ. შ-ეს და დაურეგისტრირა მესამე პირებს, რაც ყოვლად დაუშვებელია



და გაუმართლებლად ხელყოფს მოქალაქის კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო, შპს „...ის“ მიმართვის შემდეგ, სრულყოფილად და დეტალურად შეესწავლა უძრავი ქონების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, გამოეყენინა, ხომ არ იყო ეს ქონება უკვე სხვა პირის საკუთრებაში და მხოლოდ ამის შემდეგ განეხორციელებინა შპს „...ის“ სახელზე ქონების რეგისტრაცია.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 08.10.2015წ. №ბს-259-255(კ-15), 22.09.2016წ. №ბს-671-657(კ-12) გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც საქმის გარემოებათა ყოველმხრივად გამოკვლევის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ განმარტებებს შეიცავენ. კასატორი ასევე მიუთითებს სუს 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „...ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა.“.. „...საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელულობის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.“.. „...მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა.“.. „...სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, 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.“.. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული გადაწყვეტილებების შინაარსი ადასტურებს, თუ რამდენად მნიშვნელოვანია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი. ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს ვალდებულება, საქმე გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე უნდა განახორციელოს საკუთარი უფლებამოსილება, რომ არ შელახოს სხვა პირის საკუთრების უფლე-

ბა. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს არა მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლიდან, არამედ კონსტიტუციური პრინციპებიდან.

კასატორი მიუთითებს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.4 მუხლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამდენად, აღნიშნული მუხლი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობას, როდესაც დადგენილია დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის უფლების არსებობა. კასატორმა მიუთითა სუს №ბს-259-255(კ-15) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „...დაუშვებელია აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მაშინაც კი, თუ იგი კანონსაწინააღმდეგოა. აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შეიძლება მოხდეს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. „...კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებლყოფის ხარჯზე.“.. კასატორის მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებაში, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო, გამოერკვია ნაკვეთზე სხვისი უფლების რეგისტრაციის არსებობა. დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ის არგუმენტი, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ხელმძღვანელობს მხოლოდ პი-

რის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებისა და რეესტრში დაცული ინფორმაციის საფუძველზე, ეწინააღმდეგება როგორც ზაკ-ის 96-ე მუხლს, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლს. საქმის გარემოებების სრულად გამოკვლევის ვალდებულების შესრულებით საჯარო რეესტრმა უხეშად არ უნდა ხელყოს სხვათა უფლებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომლებიც სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. კასატორის მოსაზრებით, არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა. საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, თუმცა სასამართლოს არ გამოუკვლევია, რა მტკიცებულებების გამოყენებით ატარებდნენ ექსპერტები ექსპერტიზას და სხვა გარემოებების შემოწმებისას შეეძლოთ თუ არა მიწის ადგილმდებარეობის დადგენა. არ მომხდარა პირთა გამოკითხვა, რომლებიც სადავო მიწის მომიჯნავედ ცხოვრობენ. აღნიშნული პირები დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის მიერ ფლობის ფაქტს, რაც ერთ-ერთი მტკიცებულება იქნებოდა მიწის ნაკვეთის კოორდინატების დასადგენად. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ზიანი ადგება მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, ვინაიდან მას აქვს უფლება ფაქტის გარეშე, ანუ მოსარჩელეს აქვს უფლება, ჰქონდეს მიწის ნაკვეთი, თუმცა ამ უფლების შესაბამისი ობიექტი არ გააჩნია, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს. სასამართლო პრაქტიკაც ადასტურებს, რომ არ არსებობს ცალკე უფლება, რომელსაც შესაბამისი ობიექტი არ შეესაბამება. ქართული კანონმდებლობა არ ემყარება აბსტრაქციის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ უფლება ფაქტის გარეშე და პირიქით ფაქტი უფლების გარეშე ვერ წარმოშობს საკუთრებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, დაარღვია ზაკ-ის 96-ე მუხლის მოთხოვნა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 24.02.2020წ., 13.03.2020წ., 18.03.2020წ. განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. შ-ის, შპს ...ის“, ნ. წ-ის, შპს „ს...ის“, ა. ს-ის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.05.2020წ. განჩინებით ნ. შ-ის, შპს „...ის“, ნ. წ-ის, შპს „ს...ის“, ა. ს-ის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდათ საქმის გადაწყვეტისათვის, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სოფელი ...ის საკრებულოს 23.03.1992წ. დადგენილების საფუძველზე, ნ. შ-ის სახელზე 1998 წლის დეკემბერში გაცემულია №... მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ნ. შ-ეს „...ის“ ტერიტორიაზე გამოეყო 0,15 ჰა სახნავი მიწის ნაკვეთი (სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში 50/50; სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში: 30/30). 05.04.2006წ. ნ. შ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №... აქტის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მიწის (უძრავი ქონების) 05.04.2006წ. სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ნ. შ-ე, 1998 წლის დეკემბერში გაცემული №... მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, აღრიცხულია შემდეგი უძრავი ქონების მესაკუთრედ: სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი -..., სექტორი -..., კოდი -..., კვარტალი -..., ნაკვეთი -..., დაუზუსტებელი ფართობი – 0,15 ჰექტარი.

14.05.2014წ. ნ. შ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, უძრავ

ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა (ზონა - ..., სექტორი - ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.05.2014წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ..., ... და ... მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ნ. შ-ის 14.05.2014წ. განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 14.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 19.05.2014წ. №... გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, იმ საფუძველზე, რომ გასული იყო გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადა. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ. შ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 19.06.2014წ. №... გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

09.10.2014წ. ნ. შ-ემ №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №..., 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.10.2014წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, იმ საფუძველზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ, საჩივრდება სასამართლო წესით.

ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 28.03.2008წ. გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობით დგინდება, რომ შპს „...ს“ საკუთრებაში გადაეცა თბილისში, „...ის“ დასახლებაში მდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.04.2008წ. №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „...ის“ წარმომადგენლის მოთხოვნა და მცხეთაში, ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (სარეგისტრაციო ზონა -..., კოდი -..., სექტორი -..., კოდი - ..., კვარტალი -..., ნაკვეთი -..., დაზუსტებული ფართობი - ... კვ.მ.) ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 28.03.2008წ. გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა შპს „...ის“ საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.06.2008წ. №... გადანყვეტილებით, ნ. ნ-სა და შპს „...ს“ შორის გაფორმებული 03.06.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ. ნ-ი დარეგისტრირდა თბილისში, ...ში, „...ში“ მდებარე ...0 კვ.მ დაზუსტებული ფართის (ს/კ ...) მესაკუთრედ (უძრავი ქონების მახასიათებლები: სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი- ..., სექტორი-..., კოდი-..., კვარტალი- ..., ნაკვეთის №..., უფლება – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – ...კვ.მ), 22.11.2011წ. ნ. ნ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თბილისში, „...ში“ მდებარე 6000 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებაზე (ზონა -..., სექტორი -...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 25.11.2011წ. გადანყვეტილებით განახორციელა №... საკადასტრო ერთეულის დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად (... , ..., ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.12.2011წ. №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა. ს-ის განცხადება და წარდგენილი 25.11.2011წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება (სარეგისტრაციო ზონა – ..., კოდი – ..., სექტორი..., კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი -...კვ.მ).

30.05.2012წ. ა. ს-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, უძრავი ნივთის (№...) დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.12.2013წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა. ს-ის მოთხოვნა: უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად, №...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ა. ს-ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრიდან 09.12.2013წ. ამონაწერით დგინდება, რომ 25.11.2011წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ა. ს-ი (სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი - ..., სექტორი - ..., კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ..., დაზუსტებული ფართობი - ... კვ.მ). ასევე, საჯარო რეესტრიდან 09.12.2013წ. ამონაწერით დგინდება, რომ 25.11.2011წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ა. ს-ი (სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი - ..., სექტორი - ..., კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ..., დაზუსტებული ფართობი - ...კვ.მ).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, 21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი - ..., სექტორი - ..., კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ..., დაზუსტებული ფართობი - ... კვ.მ) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...“ და ამავე თარიღით გაცემულ იქნა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებით, 21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა - ..., კოდი - ..., სექტორი - ..., კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ..., დაზუსტებული ფართობი - ...კვ.მ) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...“ და ამავე თარიღით გაცემულ იქნა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

04.08.2014წ. ნ. წ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და №... უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, თბილისში, ...ში, „...ის“ დასახლებაში მდებარე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა (ზონა - ..., სექტორი - ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.12.2014წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ. წ-ის 04.08.2014წ. განცხადება და წარდგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების საფუძველზე, თბილისში, ...ში, „...ში“ მდებარე №... უძრავი ქონების დაყოფის შედეგად, ნ. წ-ზე დარეგისტრირდა სამი საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი (...; ..., ...). საჯარო რეესტრიდან 04.12.2014წ. ამონაწერებით დგინდება,

რომ 03.06.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თბილისში, ...ში, „...ში“ მდებარე 306.00 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...), 15376.00 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) და 2500.00 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) რეგისტრირებულია ნ. წ-ის საკუთრების უფლება (ნაკვეთების წინა ნომერი: ...).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ქალაქ თბილისის მცხოვრებთათვის მცხეთის რაიონის ...ის ...ნაკვეთ „...ში“ გამოყოფილი საკარმიდამო ნაკვეთების გეგმის რეფერენსირება, მისი ადგილმდებარეობის შესაბამისად. შედეგად, დადგინდა, რომ №... განცხადებით ნ. შ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს იმ ტერიტორიაზე, სადაც იდენტიფიცირებულია ზემოაღნიშნული გეგმა და მასზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა.

საქმეზე წარმოდგენილია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ქალაქ თბილისის მცხოვრებთათვის მცხეთის რაიონის ...ის ...ნაკვეთ „...ში“ გამოყოფილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გეგმა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 23.01.2020წ. მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, ნ. შ-ის მიერ №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი არ არის განლაგებული საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილების შესაბამისად მოქცეული მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის არეალში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.11.2016წ. №... წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცულია გეგმა, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას ქალაქ თბილისის მცხოვრებთათვის მცხეთის რაიონის ...ის ...ნაკვეთ „...ში“ საკარმიდამო ნაკვეთების გამოყოფის შესახებ, თუმცა აღნიშნულ გეგმაზე თანდართული მესაკუთრეთა სია არ შეიცავს ინფორმაციას, ნაკვეთებისათვის მინიჭებული ნუმერაციის თითოეულ მესაკუთრესთან შესაბამისობის თაობაზე (საქმეს ერთვის „...ის სია“, რომელშიც მითითებული 524 პირი და მათთვის რეფორმის შედეგად გამოყოფილი ფართების ოდენობები).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.04.2016წ. №3/3984-14 განჩინებით, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების მიზნით, საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. ექსპერტიზის წინაშე გამოსაკვლევეად დასმული შეკითხვების შესაბამისად, უნდა განსაზღვრულიყო ნ. შ-ის სახელზე 05.04.2006წ. რე-



გისტირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ასევე უნდა დადგენილიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის შესაბამისობა ნ. შ-ის მიერ 14.05.2014წ. საჯარო რეესტრში წარდგენილ ნაკვეთის ელექტრონულ ვერსიასთან. ექსპერტიზას უნდა დაედგინა, ემთხვეოდა თუ არა ნ. შ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა 11.04.2008წ. შპს „...ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და დადებით შემთხვევაში, რა მოცულობით ფიქსირდებოდა ზედდება. ამავე განჩინების შესაბამისად, საქმეში არსებული მასალების საფუძველზე, ექსპერტიზას უნდა დაედგინა, სად მდებარეობდა ნ. შ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტში) მითითებული მიწის ნაკვეთი. ამასთან, უნდა განხორციელებულიყო საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ნაკვეთ „...ში“ განაწილებული მიწის ნაკვეთების გეგმის რეფერენსირება მისი ადგილმდებარეობის შესაბამისად და უნდა დადგენილიყო, მდებარეობს თუ არა ნ. შ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზემოაღნიშნული გეგმის შესაბამისად განაწილებულ ტერიტორიაზე. ექსპერტიზას, მითითებული 16.01.1993წ. №39 დადგენილებით ნაკვეთ „...ში“ გამოყოფილი საკარმიდამო ნაკვეთების განაწილების რუკისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.12.2015წ. სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, უნდა დაედგინა, სად მდებარეობდა ნ. შ-ისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი და მდებარეობდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შპს „...ის“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამასთან, უნდა დადგენილიყო, რა მანძილით არის დაშორებული ნ. შ-ისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი შპს „...ის“ სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან.

სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.12.2016წ. №5007237216 წერილის თანახმად, განჩინებაში დასმულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად, საჭიროა საქმის მასალებში არსებულ განაწილების გეგმაზე თანდართული სიის წარდგენა, რომელიც ასახავს მესაკუთრეების ვინაობას ნაკვეთების ნუმერაციის მიხედვით. აღნიშნული წერილით, განჩინებაში დასმულ კითხვებზე სრულფასოვანი პასუხის გაცემის შეუძლებლობის გამო, საქმე შეუსრულებლად დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ინტერესი, გასაჩივრებული 11.04.2008წ. №..., 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №..., 17.10.2014წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასთან მიმართებაში, უკავშირდება საჯარო

რო რეესტრში უძრავ ნივთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, მის მიერ 14.05.2014წ. განცხადების წარდგენისას გამოვლენილ გარემოებას – სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდებას ზემოაღნიშნული გადანყვეტილებებით რეგისტრირებული №..., №... და №... მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებთან. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2006 წელს, როდესაც დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, თუმცა დაზუსტებული რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი, მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ნახაზის მონაცემები წინააღმდეგობაშია ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთების რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ფიქსირდება გადაფარვა 1500 კვ.მ ფართის (მოსარჩელი სათვის ინტერესის მქონე ნაკვეთის ფართი) ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლების დაპირისპირების მიზეზი შეიძლება გახდეს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაცია, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით. „...რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში...სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.“. (სუს 24.09.2015წ. №ბს-193-189(2კ-15) განჩინება). საქმის საკასაციო ინსტანციაში განხილვის ეტაპზე სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის იურისდიქცია, ამდენად, საკასაციო პალატამ უნდა შეამომოს, რამდენად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ თითოეული საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო საკითხის გადანყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველესად უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ამის შემდეგ უნდა მო-

ეხდინა მათი შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება. მოცემული დავის გადანყვევებისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით (სუს 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12) გადანყვევტილება), თუმცა არ შეაფასა, სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადანყვევტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობრივ გარემოებათა იდენტიფიკაცია. მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლო პრაქტიკის სახით მითითებული გადანყვევტილება არ შეეხება ისეთ სამართალურთიერთობას, როდესაც სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების გადასვლა მოხდა რამდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული 11.04.2008წ. №..., გადანყვევტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში დავის სწორად გადანყვევტილათვის სააპელაციო სასამართლოს უნდა შეეფასებინა დოკუმენტაცია, რომლებიც არსებობდა შესაბამის ტერიტორიაზე სადავო უძრავ ნივთზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 12.04.1990წ. ქ. თბილისის სახალხო დემუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრუტებელი კომიტეტის გადანყვევტილებით დაკმაყოფილდა „კ...ის“ თხოვნა და საწარმოთა გაერთიანებას დამატებით გამოეყო მინის ნაკვეთი, მდებარე თბილისში, ...ის დასახლებაში, ...ის ქუჩის აღმოსავლეთით, „თ...ის“ ...სა და „თბ...ისათვის“ გამოყოფილ მინის ნაკვეტებს შორის, დაახლოებით 2 ჰა ფართობით. შპს „...“ წარმოადგენს სამეცნიერო საწარმოო გაერთიანების „კ...ის“ ბაზაზე შექმნილ საწარმოს. ზემოაღნიშნული 12.04.1990წ. გადანყვევტილების საფუძველზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეტებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, შპს „...ის“ სახელზე, თბილისში, „...ის“ დასახლებაში მდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეტზე აღიარებულ იქნა საკუთრების უფლება და შედეგად, გაცემულ იქნა ქ. თბილისის საკრებულოს 28.03.2008წ. №... საკუთრების უფლების მონმობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.04.2019წ. მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, შპს „...ის“ მიერ №... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების რეესტრაციის მიზნით, №... განცხადებით წარდგენილი ელექტრონული ვერსია შეესაბამებოდა საკუთრების მონმობაზე თანდართული, დამონმებული აზომვითი ნახაზის ქალაღდის ვერსიას.

რაც შეეხება მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, დადგენილია, რომ 2006 წელს საჯარო რეეს-

ტრში უძრავი ქონების დაუზუსტებელი მონაცემებით აღრიცხვის საფუძველი გახდა სოფელი ...ის საკრებულოს 23.03.1992წ. დადგენილების შესაბამისად, 1998 წლის დეკემბერში გაცემული №... მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ნ. შ-ეს „...ის“ ტერიტორიაზე გამოეყო 0,15 ჰა სახნავი მიწის ნაკვეთი. საყურადღებოა, რომ 1998 წლის დეკემბერში გაცემული №... მიღება-ჩაბარების აქტი არ შეიცავს ინფორმაციას მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების შესახებ. სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისთვის, თბილისის საქალაქო სასამართლომ 04.04.2016წ. №3/3984-14 საქმეზე დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, თუმცა სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.12.2016წ. №5007237216 წერილით, განჩინებაში დასმულ კითხვებზე სრულფასოვანი პასუხის გაცემის შეუძლებლობის გამო, საქმე შეუსრულებლად დაუბრუნდა სასამართლოს. საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მიწვეულმა ექსპერტებმა დაადასტურეს, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტით ვერ დგინდება სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (მათ შორის, გაზეთან მიმართებით) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები. გარდა ამისა, საქმეში არსებული, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993წ. №39 დადგენილების საფუძველზე ნაკვეთ „...ში“ განაწილებული მიწის ნაკვეთის გეგმა არ შეიცავს ინფორმაციას, რომლითაც შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა იდენტიფიცირება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა ზემოაღნიშნული გეგმის რეფერენსირება, მისი ადგილმდებარეობის შესაბამისად. შედეგად, დადგინდა, რომ №... განცხადებით ნ. შ-ის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს იმ ტერიტორიაზე, სადაც იდენტიფიცირებულია გეგმა და მასზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა.

ამდენად, უდავოა, რომ 11.04.2008წ. შპს „...ის“ სახელზე საკუთრების უფლების დაზუსტებულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი. მოსარჩელის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი ასევე წარმოადგენს მისთვის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, თუმცა იგი არ იძლევა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების საშუალებას, ამასთან, საქმეში არსებული სხვა მასალები არ იძლევა იმ გარემოების დადასტურების შესაძლებლობას, რომ სწორედ მოსარჩელისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1500 კვ.მ ფართის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დაუზუსტებელი სა-

ხით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს ასეთი საკუთრების უფლების არარსებობას. სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ იგი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით აღირიცხა საჯარო რეესტრში 2006 წელს. მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის დროს მოქმედი რედაქციის „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი).

„საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. ამასთან, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის საკმარის დოკუმენტს, თუმცა რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. ამდენად, სასოფლო-სამეურნეო მიწების განაწილებისას გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მესაკუთრისა და მიწის მიახლოებით მდებარეობაზე ინფორმაციას მოიცავდა. იმ პერიოდისთვის არ არსებობდა საკადასტრო აზომვა, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულება არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოების საფუძველზე, სისტემური რეგისტრაციის მიზნით, არაერთხელ განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი რეგისტრაციის (საკადასტრო სამუშაოები, რეგისტრაცია, საკუთრების დამადასტურებელი სერტიფიკატების გაცემა) უზ-

რუნველყოფა და შესაბამისი შედეგების ასახვა გრაფიკულ მონაცემებში (გეგმები, რუკები), საკვლევე ობიექტური სინამდვილის გადმოცემა რუკის მეშვეობით. საქართველოში 1998 წლიდან მოქმედებს „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ კანონი, რომლის მიზანია სახელმწიფოს, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება გეოდეზიურ მონაცემებსა და კარტოგრაფიულ პროდუქციაზე. აღნიშნული კანონის 3.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობა მოიცავს სახელმწიფო ტოპოგრაფიული რუკებისა და გეგმების გრაფიკული (მყარ საფუძველზე), ციფრული და სხვა ფორმით შექმნას, განახლებას და გამოცემას, ხოლო 5.3 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, მოცემულ შემთხვევაში, მიღება-ჩაბარების აქტით შეუძლებელია მოსარჩელის სახელზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, თუმცა დოკუმენტი ადასტურებს შესაბამისი ფართობის მიწის ნაკვეთის ნამდვილად გამოყოფას მოსარჩელისათვის. აღნიშნული არ გამოირიცხავს საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთთან დაკავშირებული, სისტემური რეგისტრაციის ამსახველი დოკუმენტაციის არსებობას და სააპელაციო სასამართლოს ინიციატივით, საჯარო რეესტრიდან შესაბამისი მასალების გამოთხოვის შესაძლებლობას. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოითხოვოს დოკუმენტაცია, რომლითაც შეიძლება დადასტურდეს თბილისში, ...ში, „...ში“ მდებარე სადავო უძრავ ნივთზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომრის, საზღვრების, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის, საზღვრების დადგენისათვის აუცილებელი სიტუაციური და გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მარჯვენებლების შემცველი „ყვითელი ფენის“ არსებობა. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დოკუმენტაციის მოძიებისა და წარმოდგენის შემთხვევაში, თუ დადასტურდება, რომ მოსარჩელის ინტერესში შემავალი უძრავი ნივთის მდებარეობას კავშირი აქვს შპს „...ის“ სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მდებარეობასთან და მოსარჩელის ნაკვეთი ექცევა შპს „...ის“ უძრავი ნივთის ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს 11.04.2008წ. განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციის კანონიერებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, რაც, თავის მხრივ, შეუძლებელს ხდის სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე მსჯელობას. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ვერ დაასაბუთა მოცემულ შემთხვევაში ფაქტობრივი გარემოებების სასამართლო წარმოების ფარგლებში დადგენის შეუძლებლობა სადავო 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... აქტებთან მიმართებაში. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას, აღნიშნული გადაწყვეტილებების 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის შესაძლებლობაზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონოობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის გაუქმების ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალადაკარგულად, ბათილად ცნობა ან არარად აღიარება. ამდენად, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაუქმება მისი საფუძვლის ძალაში ყოფნის პირობებში. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთხელ გააკეთა განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ „...უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში..“ (სუს 30.04.2015წ. №ბს-585-572(4კ-14) განჩინება, 02.07.2015წ. №ბს-30-30(2კ-15) გადაწყვეტილება და სხვ.)

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გასაჩივრებული 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადაწყვეტილებებით ნ. ნ-ზე და პპს „ს...ზე“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველ-

ზე. მითითებული რეგისტრაციების განხორციელების საფუძველები ძალაში არსებული დოკუმენტებია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ამდენად, გაურკვეველია, რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია აღნიშნული აქტების ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის ასკ-ის 32.4 მუხლით გადანყვევება. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადანყვევტილებების ბათილად ცნობამ შეიძლება გამოიწვიოს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენთა უფლებების შელახვა, ვინაიდან მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების კოორდინატების ცვლილება გამოიწვევს ნაკვეთის ფართის შემცირებას. სააპელაციო სასამართლომ მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვევტილებების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის შესახებ გადანყვევტილება მიიღო მათი ინტერესების გათვალისწინების გარეშე, იმ პირობებში, როდესაც მესამე პირთა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები ძალაშია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 23.1 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით ბათილად იქნება ცნობილი ან არარად იქნება აღიარებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვევტილება, საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად ცნობილი/არარად აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადანყვევტილებები ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე იქნა ბათილად ცნობილი, სადავო საკითხის ხელახლა შეფასების შემდეგ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ გადანყვევტილების მიღება გამოიწვევს რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენას. საკასაციო პალატა საყურადღებოდ მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ, მოსარჩელისათვის ინტერესის მქონე მიწის ნაკვეთთან დაფიქსირდა №..., №... და №... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთების ნაწილების ზედდება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები, შპს „...თან“ გაფორმებული 03.06.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თავდაპირველად სრულად იყო რეგისტრირებული ნ. ნ-ის სახელზე (საჯარო რეესტრის 09.06.2008წ. №... გადანყვევტილება, ...0 კვ.მ დაზუსტებული ფართი, ს/კ ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.11.2011წ. გადანყვე-



ტილებით განხორციელდა №... საკადასტრო ერთეულის დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად (... , ..., 72.13.42.207). აღნიშნული დაყოფის შემდეგ, ნ. ნ-თან გაფორმებული 25.11.2011წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... მიწის ნაკვეთის შემქმნი გახდა ა. ს-ი, რომლის საკუთრების უფლებაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 01.12.2011წ. №... გადანყვეტილებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.12.2013წ. №... გადანყვეტილებით განხორციელდა №... მიწის ნაკვეთის დაყოფა 10 საკადასტრო ერთეულად და შედეგად, №...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ა. ს-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2014წ. №... გადანყვეტილებით, 21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...ი“. ამავე სამსახურის 06.08.2014წ. №... გადანყვეტილებით, 21.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, №... უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ს...ი“.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, თუ სააპელაციო სასამართლო ჩათვლის, რომ სახეზეა გასაჩივრებული 09.06.2008წ. №..., 05.08.2014წ. №..., 06.08.2014წ. №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის წინაპირობები, აუცილებელია დავის საგნის დაზუსტება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირად ჩართულია ა. ს-ი, რაც ადასტურებს ამ უკანასკნელის სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიმართ პრეტენზიის არსებობას, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს არ გაუმახვილებია ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.11.2011წ. გადანყვეტილებას, რომლითაც განხორციელდა №... საკადასტრო ერთეულის დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად (... , ..., ...). საქმეზე დავის საგანს ასევე არ წარმოადგენს აღნიშნული დაყოფის შემდეგ, საჯარო რეესტრის 01.12.2011წ. №... გადანყვეტილებით №... მიწის ნაკვეთზე ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და 09.12.2013წ. №... გადანყვეტილებით №... მიწის ნაკვეთის 10 საკადასტრო ერთეულად დაყოფის შესახებ რეგისტრაცია, რომლის შედეგად, №...; ...; ...; ...; ...; ...; ...; ... საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ა. ს-ის საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გაურკვეველია, რა სამართლებრივი შედეგის მომტანი იქნება მოსარჩელისათვის შპს „ს...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მიღებული

05.08.2014წ. №... და 06.08.2014წ. №... გადანყვეტილებების ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობა, რამდენადაც მათი ბათილად ცნობით აღდგება შპს „ს...ის“ რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა და ძალაში დარჩება საჯარო რეესტრის 25.11.2011წ. გადანყვეტილება ნ. წ-ის საკუთრებაში არსებული №... მიწის ნაკვეთის სამ საკადასტრო ერთეულად დაყოფის შესახებ (... , ..., ...), ასევე, შესაბამის სამართლებრივ საფუძველთან ერთად, ძალაში დარჩება №... მიწის ნაკვეთის ა. ს-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ 01.12.2011წ. №... გადანყვეტილება და №... მიწის ნაკვეთის 10 საკადასტრო ერთეულად დაყოფის შესახებ საჯარო რეესტრის 09.12.2013წ. №... გადანყვეტილება (დაყოფილ მიწის ნაკვეთებს შორის არის ... და ... მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შემდგომში დარეგისტრირდა შპს „ს...ის“ საკუთრებად).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ინტერესის დაკმაყოფილება სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა დაზუსტებული რეგისტრაციის გადაფარვის ნაწილში ბათილად ცნობის პირობებშია შესაძლებელი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ ასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის გამოყენება, არა მოთხოვნის გაზრდად, არამედ დაზუსტებად ჩაითვლება, რამდენადაც სარჩელის მიზნის მიღწევა შესაძლებელია არამხოლოდ შპს „...ის“, ნ. წ-ისა და შპს „ს...ის“ სახელზე განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციების, არამედ ა. ს-ის სახელზე დაზუსტებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებების გაუქმებითაც.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლომ გადანყვეტილების მიღებისას არ გაამახვილა ყურადღება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებზე. უდავოა, რომ მოსარჩელის ინტერესს რეალურად წარმოადგენს გასაჩივრებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობა არა მთლიანად, არამედ ნაწილობრივ, მხოლოდ გადაფარვის კოორდინატების ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადანყვეტილებები ბათილად ცნო რეგისტრირებული ფართების სრული მოცულობის გათვალისწინებით, თუმცა ნ. შ-ის ინტერესში შემავალი უძრავი ქონება, მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული ქონებების მხოლოდ ნაწილს წარმოადგენს. ამდენად, სახეზეა მოთ-

ხოვნის დაზუსტების საჭიროება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, დავის საგნის დაზუსტების, სარჩელის ტრანსფორმირებისა და ასკ-ის მე-4, მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენების შედეგად, უნდა იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე და საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ამდენად, საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს გასარჩევებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ნ. შ-ის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...ის“, ნ. წ-ის, შპს „ს...ისა“ და ა. ს-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საჯარო რეესტრის მიერ დაუზუსტებელი და  
დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირების  
ინტერესთა დაცვა**

**გადანყვებითლება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-197(კ-20)

23 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. ლ-მა 01.03.2017წ. სარჩელით მიმართა თეთრინყაროს რაიონ-  
ულ სასამართლოს, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-  
გენტოს მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ მოსარჩელემ მო-  
ითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.09.2012წ. №...  
და 13.08.2013წ. №... გადანყვებითლების ნაწილობრივ ბათილად  
ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.01.2017წ. №...  
გადანყვებითლების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვე-  
მო ქართლის რეგიონალური ოფისის 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ.  
..., 17.02.2017წ. №... გადანყვებითლების, საჯარო რეესტრის ეროვ-  
ნული სააგენტოს 15.03.2017წ. №... გადანყვებითლების ბათილად  
ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რე-  
გისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მარ-  
თვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისისათვის მ. ლ-  
ის განცხადების (რეგისტრაციის №...) საფუძველზე ცვლილების რე-  
გისტრაციის დავალება.

მოსარჩელის განმარტებით, ...ოს რაიონის სოფელ ...ში საკუთ-  
რების უფლებით ერიცხება 0,058 ჰა მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგე-  
ბობებით (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...). უძრავი ქონება  
დაუზუსტებელი მონაცემებით მის სახელზე აღირიცხა 17.10.2006წ.  
მომიჯნავედ მდებარეობს დ. თ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის  
ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობებით (ს/კ ...). მიწის ნაკვეთები გამოყო-  
ფილია სასაზღვრო მიჯნით, რომელიც არსებობდა უძრავი ქონე-

ბების შექცენამდე. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სასაზღვრო მიჯნიდან მოშორებით აშენებული აქვს შენობა-ნაგებობა, რომელთან დაკავშირებითაც არ მიუმართავს არქიტექტურის სამსახურისათვის, საჭირო დოკუმენტაციის წარმოების მიზნით. დ. თ-მა განცხადებით მიმართა თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა უკანონო მშენებლობის საკითხზე რეაგირება. თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურმა დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და 08.09.2016წ. შეადგინა მითითება. მოსარჩელის განმარტებით, 21.11.2016წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრმა დანიშნა სანოტარო მედიაცია. აღნიშნულმა შედეგი არ გამოიღო – მხარეები ვერ მორიგდნენ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 06.01.2017წ. და 16.01.2017წ. გადაწყვეტილებებით მოსარჩელეს აცნობა, რომ სანოტარო მედიაცია შეწყდა და მოთხოვნილ იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელემ გაასაჩივრა, თუმცა ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრმა სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები. უკანონოა გადაფარვის ნაწილში მესამე პირების საკუთრებად უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მ. ლ-ისა და დ. თ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია არასწორი კოორდინატებით, ფაქტობრივად არსებულ სასაზღვრო მიჯნას არ ედრება ნივთის ადგილმდებარეობა რეგისტრაციის მიხედვით, №... უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ნაწილობრივ გადაფარვაშია მ. ლ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ნ. კ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელსაც გააჩნდა ფაქტობრივი მიჯნები, შეიძინა დ. თ-მა. მიჯნასთან დაკავშირებით დავა არ დაუწყია პირვანდელ მესაკუთრეს და არც ნ. კ-ის მხრიდან არ მომხდარა მ. ლ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ნაწილის გასხვისება, მან გაასხვისა თავისი კუთვნილი ნივთი. არასწორი კოორდინატებით უძრავი ნივთის რეგისტრაცია არღვევს მოსარჩელის უფლებას. იმის ნაცვლად, რომ დ. თ-ს სასაზღვრე მიჯნის შესაბამისად დაეზუსტებინა რეგისტრაცია, მან საჩივრით მიმართა ...ოს რაიონის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურს. შედეგად, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება მოსარჩელის მიერ უკანონოდ განხორციელებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით.

გამგეობამ 05.12.2016წ. მიიღო №34 დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, მ. ლ-ის დაჯარიმების შესახებ. აღნიშნული დადგენილების კანონიერება ასევე სადავო სასამართლოში.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 05.12.2018წ. გადაწყვეტილებით მ. ლ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №..., 2013 წლის 13 აგვისტოს ..., 2017 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილებები და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაასაჩივრა დ. თ-მა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. ამასთან, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში შეგებებული სააპელაციო საჩივარი წარადგინა მ. ლ-მა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 15.05.2019წ. სხდომაზე დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნები და სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა – მოსარჩელე აღარ ხდის სადავოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილის განხილვაზე უარის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.05.2019წ. გადაწყვეტილებით მ. ლ-ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; დ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №..., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 აგვისტოს ... გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ახალი აქტის გამოცემა (სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი, გარდა 2017 წლის 30 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ლ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №... და 2013 წლის 13 აგვისტოს №... გადაწყვეტი-

ლებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა; თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 06 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 16 იანვრის ... სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 17 თებერვლის ... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მარტის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში, დარჩა ძალაში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნა შემდეგი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, საქმის ზეპირი განხილვის დროს, სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მ. ლ-ის წარმომადგენელმა ლ. ქ-ემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა – უარი განაცხადა სასარჩელო მოთხოვნაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, სააპელაციო მოთხოვნა დააზუსტა დ. თ-მაც – მან ასევე უარი განაცხადა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილების ნაწილში. პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2, მე-4 ნაწილებზე და განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობის შემცირება არ ნიშნავს სარჩელის შეცვლას და შესაბამისად, დასაშვებია საქმის სასამართლო განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე, მაშინ, როცა სარჩელის საფუძვლის შეცვლა დასაშვებია საქმის წინასწარი განხილვის დასრულებამდე, ხოლო დასრულების შემდეგ – მხოლოდ მოპასუხის თანხმობით დაიშვებოდა. იმავდროულად, პალატამ მიუთითა სსსკ-ის 381-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, შეგებებული სარჩელის შეტანა სააპელაციო სა-

სამართლოში დაუშვებელია.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2012 წლის 14 სექტემბერს წარედგინა ნ. კ-ის №... განცხადება, ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 20.09.2012წ. მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება და გასცა ამონაწერი, შემდეგი მონაცემებით: საკადასტრო კოდი – ..., ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., დაზუსტებული ფართობი – 600.00 კვ.მ. ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 1996 წლის 12 აგვისტოს დამონებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №... და მიწის განაწილების სია №....

2013 წლის 07 აგვისტოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, დ. თ-მა ნ. კ-ისაგან შეიძინა ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 600 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...). №... განცხადებით მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, ... საკადასტრო კოდით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ. თ-ის სახელზე და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნ-



ქტის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტების თანახმად, 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 და 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 მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშეაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს პირის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლების სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, უპირველესად კი, რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი და მათ არქივში დაცული ინფორმაცია.

პალატამ განსაკუთრებული ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტზე, სადაც განმარტებულია, რომ საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

წარმოდგენილი მასალებით პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადა-

სახადო სიის (სია №26) საფუძველზე, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის 31 ოქტომბერს განხორციელდა ...ოს რაიონის სოფელ ...ში 0.062ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია (სააღრიცხვო ბარათის გახსნა) ნ. კ-ის საკუთრებაში. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი – ....

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2012 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები (მიწის ნაკვეთის ფართობი – 600 კვ.მ №..., სარეგისტრაციო განცხადებას თან ერთვის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №..., თარიღი 12.08.1996), გაიცა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 13 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია დ. თ-ის საკუთრების უფლება, დაზუსტებული მიწის ფართობით – 600 00 კვ.მ. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია ასევე საკადასტრო რუკა (საკადასტრო კოდი – ...), რომლის მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია ნ. კ-ი. მიწის ფართობია 0.062 ჰა, მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომებია: 41.1 მ, 15.1 მ, 41.9 მ, 15.1 მ. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ზომებია 40X15.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხლი 2, პუნქტები „კ-ლ“).

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით და სამართლებრივი ნორმების ანალიზით, პალატამ ცალსახად დადგენილად მიიჩნია, რომ დ. თ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი შეესაბამება გასაჩივრებულ რეგისტრაციას. დ. თ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტით, მის საკუთრებას წარმოადგენდა ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,062 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დღეის მდგომარეობით კი, მის საკუთრებას წარმოადგენს ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, რაც უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულზე უფრო ნაკლებია.

სააპელაციო პალატამ დამატებით ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოზე, სიტუაციურ ნახაზზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ კონფიგურაციის ე.წ. „ყვითელი ხაზები“ ემ-

თხვევა ერთმანეთს. სასამართლოს განმარტებით, რაც შეეხება შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის იმ არგუმენტს, რომ ე.წ. „ყვითელი ხაზები“ არასწორად იყო შედგენილი (მზომი ხელსაწყო არ იყო ზუსტი), აღნიშნული განმარტება არ არის გამყარებული არავითარი მტკიცებულებით თუ ფაქტების ლოგიკური შეჯერებით. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის ზემოაღნიშნული მსჯელობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილებები მიღებულია საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევის შედეგად. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა-შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საქმის განხილვისას დადგენილი საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მტკიცებულებები საშუალებას აძლევდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა. სასამართლომ საყურადღებოდ მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლო არ მიუთითებს რაიმე ისეთ გარემოებებზე, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელი იყო ან/და ამგვარი გარემოების დადგენა და შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა. პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულად შეისწავლა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ისე სააგენტოში დაცული და მის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღებისას, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მის ხელთ არსებული რეესტრის ფარგლებში, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გარემოებათა გამოკვლევის საჭიროება, რომელზეც პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებს, ვერ შეცვლიდა სადავო საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და მტკიცებულებათა შეფასების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. თ-ის სააპელაციო მოთხოვნა საფუძვლიან-

ნია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, რაც შეეხება შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის – მ. ლ-ის მოთხოვნას, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე – რაიონულმა სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა მხარის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 იანვრის №..., 2017 წლის 16 იანვრის №..., 2017 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილებების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დეტალურად მიუთითა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და გამოიყენა დავის საგანთან დაკავშირებული ნორმები.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე №25 მიწის განაწილების სიის საფუძველზე რეგისტრირებულია ო. ნ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 9 ოქტომბერს რეგისტრირებულია მ. ლ-ის საკუთრების უფლება. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მიწის ფართობი მითითებულია დაუზუსტებელი სახით (580.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი – ...). მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ საკადასტრო რუკაზე (საკადასტრო კოდი – ...) მოსარგებლის გრაფაში მითითებული ო. ნ-ე გადახაზულია და მითითებულია მ. ლ-ი, მიწის ფართობი შეადგენს 0.058 ჰა-ს, მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომებია: 34.3 მ, 15.6 მ, 41.1 მ, 16.2 მ. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომებია: 33.66 მ, 18.9 მ, 37.35 მ, 19.91 კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართობი – 667 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 09 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მ. ლ-მა შეიძინა თეთრინყაროს რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 580 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) და შესაბამისი შესწორება იქნა შეტანილი მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათსა და საკადასტრო რუკაზე. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2016 წლის 21 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ. ლ-მა და

წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა თეთრინ-ყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მან მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი 667 კვ.მ მინის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 28.11.2016წ. №...-... გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს სწორად განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ამდენად, დაინტერესებულ პირს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. 2016 წლის 02 დეკემბერს მ. ლ-მა დამატებით წარადგინა განცხადება, რომელშიც დაინტერესებული პირი მიუთითებს, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი მომზადდა უძრავი ნივთის სასაზღვრე მიჯნების და ფართობის შესაბამისად, ამდენად კორექტირება გამოიწვევს არაზუსტი მონაცემებისა და კოორდინატების რეგისტრაციას. ხსენებული წერილის საფუძველზე დაინტერესებულმა პირმა ასევე მოითხოვა სანოტარო მედიაცია. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 09.12.2016წ. №...-... გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და №... საკადასტრო კოდით დ. თ-ზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, შესაბამისად, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.03.2017წ. №... გადაწყვეტილებით მ. ლ-ის წარმომადგენელს – ლ. ქ-ეს უარი ეთქვა №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 06 იანვრის №... და 2017 წლის 16 იანვრის №... გადაწყვეტილებების, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 17 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

სააპელაციო პალატამ, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასებისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე, არ

გაიზიარა შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის პოზიცია და დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და მიიღო გადაწყვეტილებები, რომელთა გამოცემის დროს დარღვეული არ ყოფილა კანონის მოთხოვნები. პალატის მოსაზრებით, №... უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული დაზუსტებული მონაცემები არასწორია და არ შეესაბამება როგორც უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს, ისე ფაქტობრივ მდგომარეობას: მ. ლ-ის მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულია ფართი – 0,058 ჰა, ხოლო მოსარჩელე ითხოვს 667 კვ.მ ფართის რეგისტრაციას. ამასთან, უფლების დამდგენ დოკუმენტში და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული კონფიგურაციები განსხვავდება ერთმანეთისაგან, რაც იწვევს გადაფარვას დ. თ-ის ნაკვეთთან. რეალურად, მ. ლ-ი რეგისტრაციას ითხოვს არა უფლების დამდგენ დოკუმენტში ასახული კონფიგურაციით, არამედ ფაქტობრივად სარგებლობაში არსებული კონფიგურაციით, რაც არ გამოიმდინარეობს კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ ზემოაღნიშნული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად, და არ არსებობს მათი გაუქმების ფაქტობრივი და ფორმალური საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ლ-ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.05.2019წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ლ-მა.

კასატორი ითხოვს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც დაკმაყოფილდება მისი სარჩელი.

კასატორის განმარტებით, დავის საგანს არ წარმოადგენს ნ. კ-ის სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობა და მისი შესაბამისობა გასაჩივრებულ რეგისტრაციასთან. მოსარჩელის ინტერესია ნ. კ-ის და ამჟამინდელი მესაკუთრის – დ. თ-ის დაზუსტებული რეგისტრაციის (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ...) შესაბამისობის დადგენა უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და ნ. კ-ის მიერ 2012 წელს დაზუსტებული რეგისტრაციის ეტაპზე წარდგენილ აზომვით ნახაზთან, ვინაიდან ზედდების ფაქტის დაფიქ-

სირების გამო, მოსარჩელე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით ვერ დაირეგისტრირებს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. გაუგებარია და ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია სასამართლოს დასკვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ დ. თ-ს საკუთრების უფლება გააჩნდა 620 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულმა პირმა შეიძინა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, ამდენად, გაუგებარია, როგორ გააჩნია, ან გააჩნდა საკუთრების უფლება 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

კასატორის განმარტებით, ცნობილი გარემოებაა, რომ სისტემური რეგისტრაცია განხორციელდა 2001 წელს და იმ პერიოდში აზომვითი სამუშაოები არ წარმოებდა მაღალი სიზუსტის ხელსაწყოს საშუალებით, ამდენად, სისტემური რეგისტრაციის ამსახველი ე. წ. „ყვითელი ხაზები“ შედგა არაზუსტი ხელსაწყოს საშუალებით. 2012 წელსაც, როდესაც ნ. კ-მა დააზუსტა საკადასტრო მონაცემები, რეგისტრაცია განხორციელდა არასწორი საკადასტრო მახასიათებლებით. საქმეს ერთვის ამზომველი კომპანიის – შპს „...ის“ წერილი, რომლის თანახმად, ნ. კ-ის მიწის ნაკვეთის აზომვითი და ნახაზის მომზადებასთან დაკავშირებული სამუშაოები მიმდინარეობდა ხელის ასაზომი ხელსაწყოთი. აზომვის შედეგად, დადგინდა, რომ არსებობდა გარკვეული სახის ცდომილება ელექტრონული კოორდინატების აღების დროს, რაც შესაბამისად აისახებოდა აზომვით ნახაზზე. კასატორის განმარტებით, ზუსტი კოორდინატების ამსახველი ხელსაწყო შპს „...ს“ არ ჰქონია. ნახაზებს ამზადებდნენ უძრავი ნივთის ადგილზე აზომვისა და საკადასტრო კოორდინატების აღების შემდეგ. ზუსტი კოორდინატების დადგენა შეუძლებელია სისტემურის მონაცემებით.

კასატორი მიუთითებს საქმეში არსებულ 21.03.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ...ოს რაიონის სოფელ ...ში 2001 წლის 31 ოქტომბერს მომზადებულ, №... საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე არსებული 0.062 ჰა მიწის ნაკვეთის გაორიენტირება (ადგილმდებარეობის დადგენა) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დიდი სიზუსტით შეუძლებელია, ამდენად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება ხსენებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. ასევე 2001 წლის 31 ოქტომბერს მომზადებულ, №... საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე არსებული 0.058 ჰა მიწის ნაკვეთის გაორიენტირება (ადგილმდებარეობის დადგენა) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დი-

დი სიზუსტით შეუძლებელია. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება ხსენებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა 2016 წლის 14 ნოემბერს შპს „G...-ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ 667 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ასევე ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება №... და №... საკადასტრო კოდებით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გამყოფი საზღვრის (მიჯნის) ადგილმდებარეობა ფაქტობრივად არსებული საზღვრის/მიჯნის (ღობის) ადგილმდებარეობას. ამავ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ნ. კ-ის და ამჟამინდელი მესაკუთრის – დ. თ-ის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია არ შეესაბამება უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდებარეობას, კერძოდ, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში წანაცვლებულია ჩრდილოეთისაკენ. ჩრდილოეთით ესაზღვრება მ. ლ-ის მიწის ნაკვეთი, ე.ი. წანაცვლებულია რეგისტრაცია მ. ლ-ის მიწის ნაკვეთისაკენ, რამაც გამოიწვია ზედდების ფაქტი.

კასატორი ასევე მიუთითებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ფაქტების კონსტატაციის შესახებ შედგენილ 17.05.2017წ. ოქმზე, რომლითაც მოხდა სასაზღვრო მიჯნის ადგილმდებარეობის აღწერა-დასურათება. კასატორის განმარტებით, უდავოა გარემოება მხარეების მიწის ნაკვეთებს შორის ფაქტობრივი სასაზღვრე მიჯნის არსებობის თაობაზე. ნაკვეთებს გააჩნია სასაზღვრე მიჯნები დანარჩენ მხარეებზეც. მიჯნები არსებობს 40 წლის მანძილზე, მებაღეობით მიწის ნაკვეთების პირვანდელ მესაკუთრეებზე გადაცემის შემდეგ. დადგენილია, რომ მ. ლ-ს და დ. თ-ს მიწის ნაკვეთები შეძენისას გადაეცათ არსებული მიჯნების ფარგლებში. კასატორი იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში ასახულ მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე შეცვალა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ დადგენილი გარემოებების საპირისპიროდ ვერაფერი მიუთითა. სასამართლომ ჩათვალა, რომ დ. თ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი შეესაბამება გასაჩივრებულ რეგისტრაციას. მისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიხედვით, საკუთრებას წარმოადგენდა ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0.062 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ..., ხოლო დღეის მდგომარეობით, მის საკუთრებას წარმოადგენს ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე



600 კვ.მ ფართი (უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულზე უფრო ნაკლები). აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად სასამართლო მხოლოდ საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოზე და სიტუაციურ ნახაზზე ამახვილებს ყურადღებას და დადგენილად მიიჩნევს, რომ კონფიგურაციის ე.წ. „ყვითელი ხაზები“ ემთხვევა ერთმანეთს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ყვითელი ხაზების“ არასწორად შედგენასთან დაკავშირებული მოსაზრება არ არის გამყარებული არავითარი მტკიცებულებით. კასატორის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებები სრულიად საპირისპიროს ადასტურებს. სააპელაციო სასამართლომ მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, მოქალაქეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების საკადასტრო მახასიათებლების დაუზუსტებელი („ყვითელი ხაზების“) და არასწორი საკადასტრო მახასიათებლების შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე. გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე, არსებული ფაქტობრივი მიჯნებით 40 წლის განმავლობაში გამიჯნული უძრავი ნივთი შესაბამისობაში უნდა იქნეს მოყვანილი რუკაზე დატანილ, საკუთრების არასწორად ამსახველ მახასიათებლებთან, თუმცა რეალურად, აუცილებელია, რომ რუკაზე დატანილი უძრავი ქონების საკუთრების მახასიათებლები შესაბამებოდეს და ასახავდეს საკუთრების ფაქტობრივ მახასიათებლებს. კასატორის განმარტებით, არსებული ვითარება გამოიწვევს 40 წლის განმავლობაში არსებული გამყოფი მიჯნის დემონტაჟს და საკუთრებაში არსებული იმ შენობა-ნაგებობის წართმევას, რომელიც მან საკუთარ მიწის ნაკვეთზე ააშენა. სასამართლოს მიერ კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს დაზუსტებული საკადასტრო მახასიათებლებით დაურეგისტრირებოდა თავისი საკუთრება. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 22.04.2020წ. განჩინებით მ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეული იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

№... უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში და-

ცული 31.10.2001წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ №25 მიწის განაწილების სიის საფუძველზე, ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,058 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღრიცხული იყო ო. ნ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო 09.10.2006წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 17.10.2006წ. აღრიცხა მ. ლ-ის საკუთრების უფლება. ამავ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 31.10.2001წ. შედგენილი საკადასტრო რუკა, რომელზეც №... მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 0,058 ჰა, ხოლო მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომებია: 34.3 მ, 15.6 მ, 41.1 მ, 16.2 მ. აღნიშნულ საკადასტრო რუკაზე უძრავი ქონების მოსარგებლედ მითითებული ო. ნ-ე გადახაზულია და მის ნაცვლად დაფიქსირებულია მ. ლ-ი.

21.11.2016წ. მ. ლ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით წარდგენილი შპს „G...“-ის“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფართობია 667კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთის გვერდების ზომებია: 33.66 კვ.მ, 18.9მ, 37.35კვ.მ, 19.91 კვ.მ.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 28.11.2016წ. №...-... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება – განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, დადგენილ ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში 02.12.2016წ. მ. ლ-მა საჯარო რეესტრში დამატებით წარადგინა გან-

ცხადება, რომელშიც მიუთითა, რომ მის მიერ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი მომზადებულია უძრავი ნივთის სასაზღვრე მიჯნების და ფართობის შესაბამისად. ამდენად, მისი კორექტირება გამოიწვევს არაზუსტი მონაცემებისა და კოორდინატების რეგისტრაციას. აღნიშნული წერილის საფუძველზე დაინტერესებულმა პირმა ასევე მოითხოვა სანოტარო მედიაცია.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 09.12.2016წ. №...-... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტომ დანიშნა ნოტარიუსი/მედიატორი და შესაბამის საკითხზე შეხვედრა ჩანიშნა 16.12.2016წ. მხარეს ასევე განემარტა, რომ შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტო გადაწყვეტილებას მიიღებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. ამავე შინაარსის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 20.12.2016წ. №...-... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მედიატორთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულია 26.12.2016წ.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ. №...-... გადაწყვეტილებებით მ. ლ-ს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილ №... განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე მედიაციის პროცესი შეწყდა მეორე მხარის გამოუცხადებლობის გამო. შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

24.01.2017წ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მ. ლ-მა და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ. №...-... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილებით მ. ლ-ს უარი ეთქვა 24.01.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მოთხოვნის ნაწილში, იმ საფუძველზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილებით წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ლ-ის 24.01.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივარი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 06.01.2017წ. №... და 16.01.2017წ. №...-... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.02.2017წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება მ. ლ-ის 21.11.2016წ. განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.03.2017წ. №... გადაწყვეტილებით მ. ლ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა 24.01.2017წ. №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 06.01.2017წ. №... და 16.01.2017წ. №...-... გადაწყვეტილებებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 17.02.2017წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

27.04.2017წ. მიმართვის პასუხად, შპს „...ის“ დირექტორმა 23.06.2017წ. N1 წერილით მ. ლ-ის წარმომადგენელს აცნობა, რომ შპს „...ი“ აზომვით ნახაზებს ამზადებდა უძრავი ნივთის ადგილზე აზომვის და საკადასტრო კოორდინატების აღების შემდეგ. მუშაობდნენ ხელის GPS-ით ასაზომი ხელსაწყოთი. როგორც შემდგომ გაირკვა, აღნიშნული იძლეოდა გარკვეული სახის ცდომილებას ელექტრონული კოორდინატების აღების დროს, რაც შესაბამისად აისახებოდა აზომვით ნახაზზე. ზუსტი კოორდინატების ამსახველი ხელსაწყო შპს „...ის“ არ ჰქონია.

საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო მეთაურის

22.02.1995წ. №45 ბრძანებულებისა და „საქქალაქაგროსერვისის“ საბჭოს 05.06.1995წ. დადგენილების საფუძველზე, ნ. კ-ის სახელზე 12.08.1996წ. გაცემულ იქნა №... მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ნ. კ-ს ...ოს რაიონის სოფელ ...ში გამოეყო 600 კვ.მ ფართის საბაღე მინის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის მინის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართის ამსახველი მონაცემები (ნაკვეთის სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 40/40; სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 15/15. ნაკვეთის საზღვრები: A-დან B-მდე – გზა; B-დან C-მდე – ნაკვეთი №25; C-დან D-მდე – ნაკვეთები №48-49; D-დან A-მდე – ნაკვეთები №27-28).

№... უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დაცული 31.10.2001წ. მინის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ №26 მინის განაწილების სიის საფუძველზე, ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,062 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე აღრიცხული იყო ნ. კ-ის საკუთრების უფლება. ამავ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 31.10.2001წ. შედგენილი საკადასტრო რუკა, რომელზეც №... მინის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 0,062 ჰა, ხოლო მინის ნაკვეთის გვერდების ზომებად დაფიქსირებულია: 41.1 მ, 15.1 მ, 41.9 მ, 15.1 მ. აღნიშნულ საკადასტრო რუკაზე უძრავი ქონების მოსარგებლედ მითითებულია ნ. კ-ი.

14.09.2012წ. ნ. კ-მა №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ჰქონდა 12.08.1996წ. №... მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე შპს „...ის“ მიერ 13.09.2012წ. შედგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.09.2012წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და გაცემულ იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ნ. კ-ი რეგისტრირებულია ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე 600 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მესაკუთრედ (ს/კ ..., შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართი: 41,43 კვ.მ).

07.08.2013წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დ. თ-მა ნ. კ-ისაგან შეიძინა ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართი: 41,43, ს/კ ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.08.2013წ. №... განცხადებით, ზემოაღნიშნული 07.08.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ...ოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ დაზუსტებულ ფართზე (შენობა-ნაგებობა №1, განაშენიანების ფართი: 41,43, ს/კ ...) დარეგისტრირდა დ. თ-ის საკუთრების უფლება და გაცემულ იქნა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.03.2018წ. №001865818 ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ 31.10.2001წ. მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე №... საკადასტრო კოდით მითითებული 0,062 ჰა მიწის ნაკვეთის გაორიენტირება (ადგილმდებარეობის დადგენა) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დიდი სიზუსტით შეუძლებელია. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება ხსენებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. ამავე დასკვნის თანახმად, 31.10.2001წ. მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე №... საკადასტრო კოდით მითითებული 0,058 ჰა მიწის ნაკვეთის გაორიენტირება (ადგილმდებარეობის დადგენა) სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დიდი სიზუსტით შეუძლებელია. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება ხსენებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა 2016 წლის 14 ნოემბერს შპს „G...“-ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ 667 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ასევე ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება №... და №... საკადასტრო კოდებით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გამყოფი საზღვრის (მიჯნის) ადგილმდებარეობა ფაქტობრივად არსებულ საზღვრის/მიჯნის (ლობის) ადგილმდებარეობას.

ზემოაღნიშნულ დასკვნაში მითითებულია, რომ 31.10.2001წ. მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე №... საკადასტრო კოდით მითითებული 0,062 ჰა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შეესაბამება საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას, ხოლო გაბარიტული ზომებიდან ძირითადი სხვაობა ფიქსირდება ნაკვეთის სიგრძეებში, კერძოდ, რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, ჩრდილოეთ ნაწილში არსებული ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 38,35 მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით, ხსენებულ ნაწილზე არსებული სიგრძე შეადგენს

41,1 მ-ს (სხვაობა 2,75 მ). რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, სამხრეთ ნაწილში არსებული ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 40.21 მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით, ხსენებულ ნაწილზე არსებული სიგრძე შეადგენს 41,9 მ-ს (სხვაობა 1,69 მ). განსხვავებაა ასევე ფართებს შორის, კერძოდ, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 600 კვ.მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით – 620 კვ.მ-ს (სხვაობა – 20 კვ.მ).

ამავე დასკვნის თანახმად, 31.10.2001წ. მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე №... საკადასტრო კოდით მითითებული 0,058 ჰა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ძირითადად შეესაბამება 14.11.2016წ. შპს „G...ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ 667 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას, ხოლო გაბარიტული ზომები ძირითადად შეუსაბამობაშია მითითებულ ნახაზთან, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დასავლეთ ნაწილში არსებული ნაკვეთის სიგანე შეადგენს 18.89 მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით, ნაკვეთის სიგანე შეადგენს 16,2 მ-ს (სხვაობა – 2,69 მ). საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული ნაკვეთის სიგანე შეადგენს 19,89 მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით – 15,6 მ-ს (სხვაობა – 4,29 მ). საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სამხრეთ ნაწილში არსებული ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 37,32 მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით – 41,1 მ-ს (სხვაობა – 3,78 მ). განსხვავებაა ასევე ფართებს შორის, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 667 კვ.მ-ს, ხოლო საკადასტრო რუკის მიხედვით – 580 კვ.მ-ს (სხვაობა – 40 კვ.მ). (სასამართლო სხდომაზე ექსპერტმა დააზუსტა და შეასწორა მის მიერ გაცემული დასკვნა: ექსპერტმა განმარტა, რომ „სხვაობა – 40 კვ.მ-ის“ ნაცვლად, დასკვნაში მითითებული უნდა იყოს „სხვაობა 87 კვ.მ“).

ზემოაღნიშნულ დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში რეგისტრირებული საზღვრის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ფაქტობრივი გამყოფი საზღვრის/მიჯნის (ღობის) ადგილმდებარეობას. 14.11.2016წ. შპს „G...“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული 667 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში არსებული საზღვრის ადგილმდებარეობა ძირითადად შეესაბამება ფაქტობრივად არსებული გამყოფი საზღვრის/მიჯნის (ღობის) ადგილმდებარეობას. სხვაობა ფიქსირდება მხოლოდ აღმოსავლეთ ნაწილში. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 14.11.2016წ. შპს „G...-ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ 667 კვ.მ მი-

ნის ნაკვეთს შორის ხდება ურთიერთგადაფარვა. გადაფარვა მერყეობს 2,65 მ-დან 1,37 მ-მდე.

ამავე დასკვნაში შენიშვნის სახით მითითებულია, რომ №... მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა განსხვავდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხსენებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისაგან, კერძოდ, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში წანაცვლებულია სამხრეთისაკენ (სასამართლო სხდომაზე ექსპერტმა დააზუსტა, რომ ნაცვლად მითითებისა: „წანაცვლებულია სამხრეთისაკენ“, მითითებული უნდა იყოს „წანაცვლებულია ჩრდილოეთისაკენ“). ხსენებული მიწის ნაკვეთის ფართი ფაქტობრივი მდგომარეობით შეადგენს 589 კვ.მ-ს. ექსპერტი ასევე გასათვალისწინებლად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მ. ღ-ის მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი დამხმარე შენობა-ნაგებობის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრების შიგნით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს დაუზუსტებელი მონაცემებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება და ახალ კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრაცია. მისი ინტერესის დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება მესამე პირის საკუთრებაში დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. საყურადღებოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის მესამე პირისათვის შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე უძრავი ქონების გადაცემა. სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საკუთრებაში კანონიერად გადაცემული მიწის ნაკვეთების მდებარეობის შესაბამისობის დადგენა დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან. კასატორის მოსაზრებით, მისი უფლება შეილახა რეგისტრაციათა დაზუსტების შემდეგ, მესამე პირმა – ნ. კ-მა მიღება-ჩაბარების აქტით მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა თვითნებურად შეცვალა, რამაც გამოიწვია მ. ღ-ის მიწის ნაკვეთის ნაწილის ნ. კ-ის სახელზე რეგისტრაცია და შემდგომში დ. თ-ზე გასხვისება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონუმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების შესაბა-



მისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. ამასთან, აღნიშნული ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია ითვალისწინებდა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. ამდენად, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობდა შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მესამე პირის – ნ. კ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 12.08.1996წ. №... მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის საფუძველზეც მას ...ოს რაიონის სოფელ ...ში გამოეყო 600 კვ.მ ფართის საბაღე მიწის ნაკვეთი. ამასთან, როგორც მოსარჩელის, ისე მესამე პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირველადი აღრიცხვა ფიქსირდება 31.10.2001წ. შედგენილ სააღრიცხვო ბარათებში. ორივე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 31.10.2001წ. შედგენილი საკადასტრო რუკები. აღნიშნული დოკუმენტების შედგენის დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის 7.1, 14.2 მუხლების შესაბამისად, უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები მიჩნეული იყო ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველად, ხოლო სარეგისტრაციო რუკები – საზღვრების დადგენის ერთადერთ იურიდიულ საფუძველად.

საკასაციო პალატა, საქმის მასალებით (მათ შორის – ექსპერტიზის დასკვნით) დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ 20.09.2012წ. ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის ამსახველი მონაცემები არ არის შესაბამისობაში ამავე პირის სახელზე 31.10.2001წ. შედგენილი საკადასტრო რუკის მონაცემებთან. აღნიშნული პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №... მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა განსხვავდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ამავე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისაგან – რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში წინაცვლებულია ჩრდილოეთისაკენ. მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივი მდგომარეობით შეადგენს 589 კვ.მ-ს და მოქცეულია მყარი სასაზღვრო მიჯნის ფარგლებში, ხოლო რეგისტრირებული მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთის ფართი სასაზღვრო მიჯნის ფარგლებში დაფიქსირებულ ფართს აღემატება და დამატებით შეადგენს 70.14 კვ.მ-ს (მ. ლ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე დაფიქსირებუ-

ლი ზედდების ფართი). ამდენად, დადგენილია, რომ ნ. კ-ის და შემდგომში დ. თ-ის საკუთრებად დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (ს/კ ..., ნაკვეთის წინა №...) არ შეესაბამება სასაზღვრო მიჯნით გამოყოფილი უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდებარეობას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააღრიცხვო მონაცემებს, მასში ასახული დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემების მიუხედავად, იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, უნდა უზრუნველყოს როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირების ინტერესთა დაცვა, შესაბამისი გადანყვეტილებების მიღება გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ამავე ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაკული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე და უსაფრთხოებაზე. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება განახორციელა ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ და დაკული ინფორმაციათა სათანადო შეფასების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე გარემოება – არსებული მდგომარეობის სწორად ასახვა საკადასტრო აზომვით ნახაზში, რამაც გამოიწვია შეუსაბამობა მესამე პირის საკუთრებად საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულ და ამავე უძრავი ნივთის ფაქტობრივ მდგომარეობას შორის. უდავოა, რომ ნ. კ-მა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ფართის ფარგლებში (12.08.1996წ. №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ნ. კ-ისათვის გადაცემული ფართია 0.062 ჰა, ხოლო სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ფართი შეადგენდა 600 კვ.მ-ს), თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ გათვალისწინა, რომ რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი 13.09.2012წ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ ასახავდა ნ. კ-ის მიწის ნაკვეთის რეალურ მდგომარეობას. მ. ლ-სა და ნ. კ-ს შორის არსებული მყარი სასაზღვრო მიჯნის პირობებში, ნ. კ-

ის (შემდგომში – დ. თ-ის) საკუთრებაში არსებული ფართის ფაქტობრივი მონაცემები განსხვავდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საგან. მესამე პირის სახელზე საკადასტრო მონაცემებით დაფიქსირებული ფართი მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისთვის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით რეალურად გადაცემული ფართისაგან – საკუთრების უფლება მოიცავს მისთვის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გადაცემული ფართობის ფარგლებს, თუმცა საკადასტრო აზომვით ნახაზში ასახული მონაცემები იწვევს მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლას, მის ნანაცვლებას და მოსარჩელესთან არსებული მყარი სასაზღვრე მიჯნის დარღვევას. მნიშვნელოვანია, რომ 20.09.2012წ. ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის საფუძველში – შპს „...ის“ მიერ 13.09.2012წ. შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში, დამსწრეთა და თანამესაკუთრეთა გრაფაში მეზობელთა შესახებ ჩანაწერი არ არის. მართალია, საკადასტრო ნახაზის სისწორისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება არსებული მდგომარეობის სწორად ასახვას და არა მეზობელთა ხელმოწერებს, თუმცა „...საკადასტრო აზომვით ნახაზში დამსწრეთა გრაფის არსებობა თავისთავად ადასტურებს საკადასტრო ნახაზის შედგენის პროცესში, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ჩართვის საჭიროებას“. (სუს 02.11.2017წ. №ბს-231-227(კ-15) განჩინება).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მესამე პირის – ნ. კ-ის მიერ 2012წ. რეგისტრაციის მიზნით განცხადების წარდგენის დროს უკვე მოქმედებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომლითაც ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება დაუკავშირდა საკადასტრო აღწერის ტექნიკურ პირობას. აღნიშნული „ინსტრუქციის“ 26.1 მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. 26.2 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ, ხოლო 26.3 მუხლის შესაბამისად, აზომვის ზედდება დასაშვები იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოში 2016 წლის 3 ივნისიდან მოქმედ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულ-

ყოფის შესახებ“ კანონზე, რომელიც მიზნად ისახავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფას. აღნიშნული კანონის 4.1 მუხლის „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობს ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობს არაუმეტეს 15 პროცენტით აღემატება, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირდება მისი საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია გარკვეული ფართის ფარგლებში ცდომილების დაშვების უფლება, თუმცა აღნიშნული არ უნდა სცდებოდეს კანონით დაშვებული ოდენობის მაქსიმუმს და სასაზღვრო მიჯნის ფარგლებში არსებულ ფართობს. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მესამე პირზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მონაცემები თანხვედრაში არ არის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან, ამასთან არ არსებობს ფაქტობრივი მდგომარეობის რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობაში მოყვანის საფუძველი, რამდენადაც მიწის ნაკვეთი მოქცეული არ არის მესამე პირის სასაზღვრო მიჯნის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამოირცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პარამეტრების კორექტირების შესაძლებლობას იმ პირობებში, როდესაც არ ხდება მასზე რეალურად რიცხული ფართის შემცირება. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 6.2 მუხ-

ლის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამონტოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. საკასაციო სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ასკვნის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მესამე პირის – დ. თ.-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება და მისი რეალურ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა, არ გამოიწვევს მისთვის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართის შემცირებას. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს აქვს შესაძლებლობა, იმსჯელოს მიწის ნაკვეთების კოორდინატების კორექტირების თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მუხლი 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, თუმცა სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იყოს საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილებით ან განჩინებით. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს საქმეში არ-

სებულის 21.03.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნის უარყოფის სათანადო დასაბუთებას, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის სადავოა მინის ნაკვეთების პარამეტრები, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნა ადასტურებს, რომ მესამე პირის საკუთრებად აღრიცხული მინის ნაკვეთის კოორდინატების შეცვლამ გამოიწვია მოსაზღვრედ მდებარე მინის ნაკვეთის წანაცვლება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ USAID პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოების საფუძველზე „ყვითელი ხაზების“ დადგენა მიზნად ისახავდა მინის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციების განხორციელების უზრუნველყოფას და შესაბამისი შედეგების ასახვას გრაფიკულ მონაცემებში (გეგმები, რუკები), თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში და მონაცემები შემდგომში უნდა დაქვემდებარებოდა აუცილებელ დაზუსტებას. ამდენად, საკასაციო პალატა, საქმეზე დადგენილ საწინააღმდეგო გარემოებათა გათვალისწინებით, უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ მესამე პირის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის სიზუსტის დამადასტურებლად უნდა ჩაითვალოს კონფიგურაციის დამთხვევა ე.წ. „ყვითელ ხაზებთან“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.09.2012წ. №... და 13.08.2013წ. №... გადაწყვეტილებებთან მიმართებაში. სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. სარეგისტრაციო სამსახურს არ დაუდგენია შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაციისას. სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დანტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელო-

ბის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეტულ უფლებამოსილებას უნდა წარმოადგენდეს. „...საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეტულ განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება“. (სუს 13.12.2018წ. №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობები: გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.09.2012წ. №... და 13.08.2013წ. №... გადაწყვეტილებები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ამასთან, სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუ-

ყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მითითებული გადაწყვეტილებები და უნდა დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიიჩნევა რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების მიზნით წარდგენილ განცხადებას უნდა დაერთოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდებვა, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სადავო აქტების დროს მოქმედი რედაქციის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონის 18.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად, მედიაცია სრულდება



სანოტარო მედიაციისათვის მიმართვიდან/საქმეში მედიატორის (მედიატორების) ჩართვიდან არაუგვიანეს 3 კვირისა. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე უფლება რეგისტრირდება ამ კანონით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ. ..., 17.02.2017წ. №..., 15.03.2017წ. №... გადაწყვეტილებები მიღებულია მათი გამოცემის მომენტისათვის არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სწორი შეფასებით და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, კერძოდ, უდავოა, რომ მ. ლ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ფართობი აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს (უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული ფართია 0,058 ჰა, ხოლო მოთხოვნილ იქნა 667 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია). ამასთანავე, წარდგენილ მონაცემებში დაფიქსირებული სხვაობა არ იყო შესაბამისობაში ინსტრუქციით გათვალისწინებულ დასაშვებ ცდომილებასთან. გარდა ამისა, რეგისტრაციის მიზნით განცხადების წარდგენის დროს დაფიქსირდა ზედდება მესამე პირის საკუთრებად რეგისტრირებულ, ძალაში არსებულ მონაცემებთან. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო, მიეღო გადაწყვეტილება მ. ლ-ის 21.11.2016წ. განცხადებასთან დაკავშირებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების თაობაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, კანონშესაბამისია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ. ... გადაწყვეტილებები, მ. ლ-ის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე მედიაციის პროცესის შეწყვეტის თაობაზე, რამდენადაც მეორე მხარის გამოუცხადებლობის გამო, არ შედგა მხარეთა შორის დავის მოგვარების მიზნით დანიშნული მედიაცია. ამასთან, დადგენილია, რომ მედიაციის პროცესის შეწყვეტის შემდეგ, მ. ლ-ს ადმინისტრაციულ ორგანოში არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი – კორექტირებული საკადასტრო აზოფითი ნახაზი, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო, მიეღო 17.02.2017წ. №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.03.2017წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც უცვლელად დარჩა 06.01.2017წ. №..., 16.01.2017წ. №...-..., 17.02.2017წ. №... გადაწყვეტილებები.

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

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ლ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობი-

ლი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №..., 2013 წლის 13 აგვისტოს №... გადანყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს მ. ლ-ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 550 ლარის ოდენობით;

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია

### საჯარო რეესტრში წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნევა

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1507(კ-18)

23 იანვარი, 2020 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 11 ნოემბერს გ. ლ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, კერძოდ, მის მიერ 2006 წლის 10 ივლისს გარდაცვლილი ა. ა-ის მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი. მოსარჩელის მითითებით, მან მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპ №..., ბ. №..., საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ დამატებით წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა მისი საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე (სანოტარო წესით შედგენილი სამკვიდრო

მონმობა და ა. ა-ის გარდაცვალების მონმობა). მოსარჩელის მითითებით, მან აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტები უკანონოა, რამდენადაც სასამართლო გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში, არ არსებობს სამკვიდრო მონმობის გაცემის საჭიროება. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ნოტარიუსიც უარს ამბობს სამკვიდრო მონმობის გაცემაზე, ვინაიდან არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (19.02.2016წ. სხდომის ოქმი) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბაზაზე ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №..., გ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით გ. ლ-ას სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა განსჯად სასამართლოს – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ყოფილი თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №...-ზე (საცხოვრებელი ფართი – ... „ა“, ...კვ.მ.; საერთო ფართი – ... „ა“, ...კვ.მ.) 1993 წლის 24 აგვისტოს დამონმებული №3/2674 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია ა. ა-ის საკუთრების უფლება.

სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 1996 წლის 2 ივლისის ანდერძის საფუძველზე, ა. ა-მა მთელი თავისი ქონება, მათ შორის სახლიც, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №... უანდერძა ო. დ-ას.

ა. ა-ი გარდაიცვალა 2006 წლის 10 ივლისს, ბელორუსიის რეს-

პუბლიკაში, ლოგოისკის რაიონში, ქ. მინსკში. 2008 წლის 20 ნოემბერს, ბელორუსიის რესპუბლიკაში, ქ. მინსკში, ასევე გარდაიცვალა ა. ა-ის მემკვიდრე – ო. დ ლ-ა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. ლ-ას მეუღლემ – ე. ლ-ამ და შვილმა – ვ. ლ-ამ გ. ლ-ას სასარგებლოდ უარი განაცხადეს საცხოვრებელი ბინის საკუთრების უფლებაზე, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №... გ. ლ-ა არის გარდაცვლილი ო. ლ-ას ძმა.

სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ, გ. ლ-ას (დაბადებული: ... წლის 18:..., პირადი №...) მიერ ა. ა-ის (გარდაცვლილი: 2006 წლის 10 ივლისს, გარდაცვალების მოწმობა: ..) მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 21 სექტემბერს გ. ლ-ას წარმომადგენელმა – ლ. კ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა გ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ყოფილი ..., კორპუსი №..., ბინა №..., მემკვიდრეობის საფუძველზე. განცხადებას თან ერთვოდა: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გარდაცვალების მოწმობა; სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება; ცნობა-დახასიათება.

2015 წლის 24 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ მოტივით, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თან არ ერთვოდა „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილებით დამტკიცებული დანართით განსაზღვრული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, მოთხოვნილ იქნა მითითებული დადგენილებით დამტკიცებული დანართი მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახ-

ხურების საფასურის – 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

დადგენილი ხარვეზის შევსების მიზნით, 2015 წლის 25 სექტემბერს, მარეგისტრირებელ ორგანოში განმცხადებელმა წარადგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2015 წლის 29 სექტემბერს მიღებული იქნა №...-... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №...გადანყვეტილება იმ მოტივით, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, კონკრეტულად, განმცხადებელს განემართა, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაფორმებული სამკვიდრო მონუმობის წარდგენა.

2015 წლის 6 ოქტომბერს გ. ლ-ას წარმომადგენელმა №...ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №...გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №..., გ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 2 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადანყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადანყვეტილებით გ. ლ-ას უარი ეთქვა 6 ოქტომბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გაიზიარა მარეგისტრირებელი ორგანოს პოზიცია და განმარტა, რომ რეგისტრაციის მიზნებისათვის დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა სამკვიდრო

მონშობა, რომელიც წარმოადგენდა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №... და არა – სასამართლო გადაწყვეტილება, სადაც მითითებული არ იყო გ. ლ-ას მემკვიდრეობის ფარგლები. ამასთან, საკითხის განმხილველმა ორგანომ იმსჯელა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში არ წარდგენილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ აქტივ კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძველებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

სასამართლომ მიუთითა სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულების 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, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების



შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლომ მიუთითა ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამდენად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრე) სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს 2015 წლის 21 სექტემბერს წარედგინა გ. ლ-ას №... სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მან უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ყოფილი ..., კორპუსი №..., ბინა №..., მემკვიდრეობის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილ იქნა სოხუმისა და გაგრა გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება (საქმე №2/192-14).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის განერილი ის საფუძველები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც, სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია, უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს ან/და შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 21-ე მუხლში განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები. მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩე-

რების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე გ. ლ-ას განცხადებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. სასამართლოს აღნიშვნით, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაფორმებული სამკვიდრო მონაძობის წარდგენა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემული დავის არსი და სასამართლოს მსჯელობის საგანი იყო – მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი კანონიერ ძალაში შესული სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება (საქმე №2/192-14) წარმოშობდა თუ არა სადავო უძრავ ქონებაზე გ. ლ-ას საკუთრების უფლებას. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო დოკუმენტის ცნებას. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა, მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი – არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩა-

მონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებულ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ – გ. ლ-ას (დაბადებული: ... წლის ... .., პირადი №...) მიერ ა. ა-ის (გარდაცვლილი: 2006 წლის 10 ივლისს, გარდაცვალების მოწმობა: ...) მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი. სასამართლოს მითითებით, უდავო იყო, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება გ. ლ-ასათვის გადასაცემ სამკვიდრო ქონებას არ აკონკრეტებდა და არც გ. ლ-ას მემკვიდრეობის ფარგლებს აზუსტებდა – გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა მხოლოდ იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი გ. ლ-ას მიერ ა. ა-ის მემკვიდრეობის მიღების თაობაზე, რაც, მასთან ერთად, სხვა მემკვიდრის არსებობის შესაძლებლობას არ გამორიცხავდა. სასამართლომ, ასევე, მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ 1996 წლის 2 ივლისს ა. ა-ის მიერ შედგენილ ანდერძზე, რომლის მიხედვით, მან, მთელი თავისი ქონება, მათ შორის სახლიც, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №... უანდერძა მოსარჩელე გ. ლ-ას ძმას – ო. ლ-ას. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოსაზრება სადავო ქონების ო. ლ-ასგან გ. ლ-აზე მემკვიდრეობით გადასვლასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ ამ გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ იყო.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მოსარჩელეს არ გააჩნდა ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო სახით წარდგენილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება არ ადგენდა გ. ლ-ას მემკვიდრეობის ფარგლებს, არ განსაზღვრავდა მემკვიდრეობით გადაცემული ქონების მახასიათებლებს, ხოლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ გამორიცხავდა ამ უძრავ ქონებასთან მიმართებით სხვა დაინტერესებული პირის (მემკვიდრის) არსებობას. შესაბამისად, მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №... – ის გ. ლ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ამ კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლებელი იყო მხო-

ლოდ სამკვიდრო მონუმობის წარდგენის პირობებში, რომელიც სადავო ქონების მოსარჩელისათვის მემკვიდრეობით გადაცემას დადასტურებდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად სამკვიდრო მონუმობის წარდგენის ვალდებულების თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, მარეგისტრირებელი ორგანო, ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

საქმის მასალების მიხედვით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კანონმდებლობით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში მოსარჩელის მხრიდან არ აღმოფხვრილა შეჩერების საფუძვლად არსებული ხარვეზი, კერძოდ, არ წარდგენილა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება შესაბამისობაში იყო კანონის მოთხოვნებთან.

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის თაობაზე ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილზე, ამავე კოდექსის 185-ე მუხლსა და 201-ე მუხლის პირველ და მე-3 ნაწილებზე და მიიჩნია,

რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ლ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 მაისის განჩინებით გარდაცვლილი გ. ლ-ას ნაცვლად საქმეში ჩაება მისი უფლებამონაცვლე ც. ლ-ა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ივლისის განჩინებით გ. ლ-ას (უფლებამონაცვლე – ც. ლ-ა) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები და მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანი იყო საქმეში არსებული ყველა ფაქტობრივი გარემოებისა და იმ სამართლებრივი რეგულაციების შეფასება, რომელიც უფლების რეგისტრაციის წინაპირობებს ქმნიდა.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ ა. ა-ის მეუღლისა და შვილის მიერ მემკვიდრეობის მიღებაზე მოსარჩელის სასარგებლოდ გაცხადებული უარი, მოსარჩელეს წარმოუშობდა უფლებას იმ ქონებაზე, რომელიც უარის არარსებობის პირობებში მიეკუთვნებოდა გარდაცვლილის ცოლ-შვილს. ამგვარი უარი გავლენას ვერ მოახდენდა სხვა პირის – ო. ლ-ას სამკვიდრო ქონებაზე. ანდერძის თანახმად კი, სადავო ქონება ანდერძის საფუძველზე გადაეცა ო. ლ-ას.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მოსარჩელეს არ გააჩნდა ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან სარეგისტრაციო სახით წარდგენილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტი-

ლება არ ადგენდა გ. ლ-ას მემკვიდრეობის ფარგლებს, არ განსაზღვრავდა მემკვიდრეობით გადაცემული ქონების მახასიათებლებს, ხოლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ გამოირიცხავდა ამ უძრავ ქონებასთან მიმართებით სხვა დაინტერესებული პირის (მემკვიდრე) არსებობას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №...-ის გ. ლ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა, მოცემულ შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ სამკვიდრო მონუმობის წარდგენის პირობებში, რომელიც სადავო ქონების მოსარჩელისათვის მემკვიდრეობით გადაცემას დაადასტურებდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად სამკვიდრო მონუმობის წარდგენის ვალდებულების თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა, სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა მასზედ, რომ „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება შესაბამისობაში იყო კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების წინაპირობას წარმოადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ც. ლ-ამ (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე), რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი – ც. ლ-ა (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 310-ე მუხლზე, 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილსა და 316-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სარეგისტრაციო ორგანოში წარდგენილ იქნა სოხუმისა და გავრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ დაუკავშირა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სამკვიდრო მონუმობის არსებობას. კასატორისთვის გაუგებარია, რატომ არის იმპერატიულად სამკვიდრო მონუმობა სა-

სამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე უპირატესი.

კასატორის მითითებით, ა. ა-ის საკუთრებაში არსებული სადავო ბინა მის სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენდა. ამასთან, სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება გ. ლ-ას სადავო უძრავ ქონებაზე პრეტენზიის გამოთქმის უფლებას ანიჭებდა. სხვა მემკვიდრეების არსებობასთან დაკავშირებით, კასატორი აღნიშნავს, რომ ა. ა-ის დანაშთ ქონებაზე არც სამკვიდრო მონაწილის გაცემის მოთხოვნით ნოტარიუსისათვის და არც სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრისთვის დღემდე არავის არ მიუმართავს.

კასატორის განმარტებით, მრავალი წლის განმავლობაში გ. ლ-ა ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა სადავო ბინაში და ფაქტობრივად ფლობდა მას. აღნიშნულთან დაკავშირებით კასატორი მითითებს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი საერთო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 მაისის განჩინებით ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) 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 განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისში, ყოფილი ..., კორპუსი №..., ბინა №...-ზე (საცხოვრებელი ფართი – ... „ა“, ... კვ.მ; საერთო ფართი – ... „ა“, ... კვ.მ.) 1993 წლის 24 აგვისტოს დამონმებული №3/2674 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია ა. ა-ის საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 1996 წლის 2 ივლისის ანდერძის საფუძველზე, ა. ა-მა მთელი თავისი ქონება, მათ შორის სახლიც, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №... უანდერძა ო. დ. ლ-ას.

ა. ა-ი გარდაიცვალა 2006 წლის 10 ივლისს, ბელორუსიის რესპუბლიკაში, ლოგოისკის რაიონში, ქ. მინსკში. 2008 წლის 20 ნოემბერს, ბელორუსიის რესპუბლიკაში, ქ. მინსკში, ასევე გარდაიცვალა ა. ა-ის მემკვიდრე – ო. დ. ლ-ა.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ ო. ლ-ას მუვლემ – ე. ლ-ამ და შვილმა – ვ. ლ-ამ გ. ლ-ას სასარგებლოდ უარი განაცხადეს საცხოვრებელი ბინის საკუთრების უფლებაზე, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №...გ. ლ-ა არის გარდაცვლილი ო. ლ-ას ძმა.

სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ, გ. ლ-ას (დაბადებული: ... წლის ... .., პირადი №...) მიერ ა. ა-ის (გარდაცვლილი: 2006 წლის 10 ივლისს, გარდაცვალების მოწმობა: ...) მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 21 სექტემბერს გ. ლ-ას წარმომადგენელმა – ლ. კ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა გ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ყოფილი ..., კორპუსი №..., ბინა №..., მემკვიდრეობის საფუძველზე. განცხადებას თან ერთვოდა: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გარდაცვალების მოწმობა; სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება; ცნობა-დახასიათება.

2015 წლის 24 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ მოტივით, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას თან



არ ერთვოდა „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილებით დამტკიცებული დანართით განსაზღვრული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, მოთხოვნილ იქნა მითითებული დადგენილებით დამტკიცებული დანართი მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურების საფასურის – 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

დადგენილი ხარვეზის შევსების მიზნით, 2015 წლის 25 სექტემბერს, მარეგისტრირებელ ორგანოში განმცხადებელმა წარადგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2015 წლის 29 სექტემბერს მიღებული იქნა №...-... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განხლების შესახებ.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადანყვეტილება იმ მოტივით, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, კონკრეტულად, განმცხადებელს განემარტა, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაფორმებული სამკვიდრო მონობის წარდგენა.

2015 წლის 6 ოქტომბერს გ. ლ-ას წარმომადგენელმა №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და მემკვიდრეობის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №..., გ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2015 წლის 2 ნოემბერს სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №...გადაწყვეტილებით, გ. ლ-ას უარი ეთქვა 6 ოქტომბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გაიზიარა მარეგისტრირებული ორგანოს პოზიცია და განმარტა, რომ რეგისტრაციის მიზნებისათვის დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა სამკვიდრო მონაწილეობა, რომელიც წარმოადგენდა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., კორპუსი №..., ბინა №... და არა – სასამართლო გადაწყვეტილება, სადაც მითითებული არ იყო გ. ლ-ას მემკვიდრეობის ფარგლები. ამასთან, საკითხის განმხილველმა ორგანომ იმსჯელა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში არ წარდგენილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ აქტივ კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს, მიმოიხილოს და განმარტოს საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების ნორმატიული შინაარსი. საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძველად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება

ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიანი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5). საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმი-სათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძ-

ველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. ქონებრივ უფლებათა განკარგვისა და შექმნის ყველაზე ფართოდ გავრცელებულ საშუალებას კი, თავის მხრივ, ხელშეკრულება წარმოადგენს. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, თავისუფალი შეთანხმებების აღსრულებისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინააღმდეგობა დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ხსენებული დანაწესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების კვალიფიციურ დაცვას, ამასთან, მუხლი სახელმწიფო ორგანოებს ანიჭებს ფართო დისკრეციას, ჩაერიონ ამ უფლებაში: უშვებს პირის საკუთრების ჩამორთმევას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ და მეორე პუნქტი უფლებამოსილს ხდის სახელმწიფოს, დაადგინოს „თავისი შეხედულებისამებრ აუცილებელი კანონმდებლობა“ გადასახადებთან და სხვა შემოწირულობასა თუ სახდელებთან დაკავშირებით (იხ. სპამპინატო იტალიის წინააღმდეგ (*Spampinato v. Italy*), No. 23123/04, განჩინება 29.3.07.). ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში ასახული პოზიტიური ვალდებულება მოითხოვს საკუთრების უფლების დასაცავად კონკრეტული ღონისძიებების გატარებას, „ფიზიკურ პირებსა თუ კომპანიებს შორის სამართალწარმოების შემცველ საქმეებთან მიმართებითაც კი“ (სოვტრანსავეტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ

(Sovtransavto Holding v. Ukraine), No. 48553/99, 25.9.02. 54-ე პარაგრაფი). ეს კი კონკრეტულად იმას გულისხმობს, რომ „სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), No. 48553/99, 25.9.02. 96-ე პარაგრაფი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სადავოდ აქვს გამხდარი მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებები, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი განაცხადა გ. ლ-ას სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ არ იყო წარდგენილი კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრმა მიუთითა, რომ განმცხადებელს უნდა წარედგინა სამკვიდრო მონობა, რომელიც დაადასტურებდა მის უფლებას კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე. განმცხადებლის – გ. ლ-ას მიერ მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილ იქნა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც დადგენილი იყო იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი მასზე, რომ გ. ლ-ამ მიიღო ა. ა-ის მემკვიდრეობა. ეს უკანასკნელი მტკიცებულება მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციის მიზნებისათვის არ მიიჩნია საკმარის საფუძველად.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ კონკრეტულ ქონებაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არსებითა შეფასდეს რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება და ის სამართლებრივი რეგულაციები, რომლებიც უფლების რეგისტრაციის წინაპირობებს ქმნის. ამასთან, დაუშვებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, იმგვარად, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხის სრულყოფილი შესწავლის მიმართ არსებული ვალდებულების სათანადოდ განუხორციელებლობამ ხელი შეუწყოს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შელახვის რისკების წარმოშობას. თუმცა საკითხის ჯეროვან კვლევასთან დაკავშირებული ზემოხსენებული ვალდებულებით საჯარო რეესტრის აღჭურვა არ გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმგვარი ფუნქციის დაკისრებას, რომელიც ცდება არა მხოლოდ მოქმედი კანონმდებ-

ლობის შესაბამისად მისთვის დაკისრებულ ვალდებულებათა ფარგლებს, არამედ წარმოშობს სამართლებრივ წინააღმდეგობას თავად აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს შექმნისა და არსებობის მიზნებთან. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის არსებობა საკუთრების უფლების უკეთესი დაცვის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარანტიების შექმნის მიზანს უკავშირდება. ამდენად, დაუშვებელია, რეესტრი აღიჭურვოს მისთვის შეუთავსებელი ფუნქციით, რომელიც არა თუ ხელს შეუწყობს საკუთრების უფლების დაცვითი გარანტიების ჩამოყალიბებას, არამედ გაართულებს და მეტწილად შეუძლებელსაც გახდის უფლების რეგისტრაციის პროცესს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ დავასთან მიმართებით, სწორედ ამგვარ შეუთავსებელ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემაფერხებელ გარემოებად უნდა იქნეს მიჩნეული მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მემკვიდრეთა ძიების ვალდებულების ფაქტობრივი დაკისრება. საკუთრების უფლების მემკვიდრეობით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს არა მემკვიდრეთა სრულად მოძიების თუ მათი არსებობის გამორიცხვის, არამედ მისთვის საკუთრების უფლების წარმოშობი დოკუმენტის წარდგენის შემდგომ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა შესაძლო მემკვიდრის მოძიების, აგრეთვე, ამგვარ მემკვიდრეთა არსებობის გამორიცხვის ხანგრძლივი პროცესი მნიშვნელოვნად შეაფერხებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, გამოიწვევს უძრავ ქონებაზე რეალური მესაკუთრის საკუთრების უფლების წარმოშობის დაყოვნებას და შექმნის მესაკუთრეთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შელახვის წინაპირობებს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო საყურადღებოდ მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა კანონიერად იქნა მიჩნეული, რამდენადაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სოხუმისა და ვაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით არ გამოირიცხებოდა სხვა მემკვიდრეთა შესაძლო არსებობა. ამდენად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გაიზიარეს ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასება, რომ მოსარჩელეს მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების მონშობა უნდა წარედგინა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ არც საკუთრების მონშობის არსებობა და არც მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამორიცხავს შესაძლო მემკვიდრეების მომავალში (უფლების რე-

გისტრაციის შემდგომ) გამოჩენასა და მათ მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სამომავლო დავის წამოწყებას, რაც ცხადყოფს იმას, რომ საკუთრების მონუმობის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, სხვა უფლებადამდგენ დოკუმენტებთან მიმართებით, არ უზრუნველყოფს მესაკუთრეთა ინტერესების უმჯობეს დაცვას, საკუთრების უფლების დაცვის მიმართ არსებულ იმ სამართლებრივ უსაფრთხოებას, რომელიც საკუთრების უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციით ვერ მიიღწეოდა. თუმცა ამგვარი დამტკიცება არ უნდა იქცეს მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველად, რამდენადაც მემკვიდრეობით-სამართლებრივი საფუძველებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას კანონმდებლობა არა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ავალებს ამგვარი მემკვიდრეების ძიებას, არამედ თავად განმცხადებელსაც კი არ აკისრებს ვალდებულებას, დაადასტუროს სხვა შესაძლო მემკვიდრეთა არარსებობა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია განმცხადებლის მხრიდან წარდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტი, ამდენად, უფლების რეგისტრაცია არ ხდება დამოკიდებული პოტენციურ მემკვიდრეთა არსებობა-არარსებობაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე, მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, სახელდობრ – გ. ლ-ას (დაბადებული: ... წლის ... ..., პირადი №...) მიერ ა. ა-ის (გარდაცვლილი: 2006 წლის 10 ივლისს, გარდაცვალების მონობა: ...) მემკვიდრეობის მიღების

ფაქტი. ამასთან, დადგენილია, რომ 1996 წლის 2 ივლისის ანდერძის საფუძველზე, ა. ა-მა მთელი თავისი ქონება, მათ შორის სახლიც, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №... უანდერძა ო. დ. ლ-ას. საგულისხმოა ისიც, რომ ო. ლ-ას მეუღლემ – ე. ლ-ამ და შვილმა – ვ. ლ-ამ გ. ლ-ას სასარგებლოდ უარი განაცხადეს საცხოვრებელი ბინის საკუთრების უფლებაზე, მდებარე: თბილისი, ..., ..., სახლი №..., ბინა №...გ. ლ-ა არის გარდაცვლილი ო. ლ-ას ძმა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, მართალია, სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არ შეიცავს ცალსახა მითითებას სადავო უძრავ ქონებაზე, თუმცა ზემოხსენებულ გარემოებათა კუმულაციური შეფასება, აგრეთვე, ის ფაქტი, რომ გ. ლ-ა გარდაცვალებამდე საკუთარ ოჯახთან ერთად ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას და აღნიშნულ ქონებაზე, განსახილველ მომენტამდე, არავის პრეტენზია არ განუცხადებია, ცხადყოფს იმას, რომ ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით დადგენილი, გ. ლ-ას მიერ მიღებული ა. ა-ის მემკვიდრეობა მოიცავს სადავო უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., ყოფილი ..., სახლი №..., ბინა №...

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომლის თანახმად, ა. ა-ის მეუღლისა და შვილის მიერ მემკვიდრეობის მიღებაზე მოსარჩელის სასარგებლოდ გაცხადებული უარი გავლენას ვერ მოახდენდა სხვა პირის – ო. ლ-ას სამკვიდრო ქონებაზე. საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიუთითებს, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული არა ა. ა-ის მეუღლისა და შვილის, არამედ ო. ლ-ას მეუღლის – ე. ლ-ასა და შვილის – ვ. ლ-ას მიერ გ. ლ-ას სასარგებლოდ საცხოვრებელი ბინის საკუთრების უფლების დათმობა. თუმცა განსახილველ შემთხვევაში, არსებით მნიშვნელობას არ იძენს არც ა. ა-ის კანონისმიერი მემკვიდრეების მიერ ქონების მიღება-მიუღებლობის, არც ო. ლ-ას მიერ მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი, არც ის, მოიპოვება თუ არა ო. ლ-ასაგან გ. ლ-აზე მემკვიდრეობის, მათ შორის, სადავო უძრავი ქონების გადასვლის ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. საკითხის არსებითი შეფასებისათვის განმსაზღვრელია სწორედ იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დამდგენი სოხუმისა და გაგრა-გუდაუთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების არსებობა, რომლითაც დადასტურებულ იქნა ა. ა-ის მემკვიდრეობის გ. ლ-ას მიერ მიღება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახ-



სნის დღიდან. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამკვიდროს მიღებას გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი ფუნქცია. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ივლისის განჩინებაზე (საქმეზე №ას-146-140-2012), სადაც საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლით განსაზღვრული დანაწესის თანახმად, საკუთრების უფლება ჩნდება კანონის საფუძველზე. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, როგორც რეგისტრაციისა ვალდებული უფლება, მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. შესაბამისად, მემკვიდრეს წარმოეშობა მიღებული უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება, მაგრამ ამ რეგისტრაციის განუხორციელებლობა არ ნიშნავს იმას, რომ მან არ მიიღო ეს ქონება. სამკვიდროს მიღების ფაქტის არსებობის შემთხვევაში, მას აქვს უფლება, დაიცვას მიღებული სამკვიდრო სხვა დანარჩენი მემკვიდრეებისაგან, მათ შორის, იმ მემკვიდრეებისაგან, რომლებმაც განახორციელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია“. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლოს გადანყვევტილება, რომელიც ადასტურებს პირის მიერ სამკვიდრო ქონების მიღებას, წარმოადგენს საკუთრების უფლების წარმომშობ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც დამატებით არ საჭიროებს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის გაცემას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს სადავო ქონებასთან დაკავშირებით სხვა შესაძლო მემკვიდრეთა თუ სხვა დაინტერესებულ პირთა მხრიდან პრეტენზიის განუცხადებლობის ფაქტს. კერძოდ, ა. ა-ის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით არც ნოტარიუსისათვის და სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნით არც საჯარო რეესტრისთვის დღემდე არავის არ მიუმართავს, მაშინ, როდესაც მრავალი წლის განმავლობაში გ. ლ-ა ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა სადავო ბინაში და ფაქტობრივად ფლობდა მას. ხსენებული ფაქტობრივი ვითარება კიდევ ერთხელ ადასტურებს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების მიმართ არსებულ მოსარჩელის განსაკუთრებულ ინტერესს, რომელიც მოპასუხის მიერ ხელყოფილ იქნა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის არასწორი შეფასებითა და შესაძლო მემკვიდრეთა გამოჩენის მიმართ არსებული ეჭვით. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ რამდენადაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სასამართლო გადანყვევტილება სარეგისტრაციო

დოკუმენტად უნდა ყოფილიყო მიჩნეული, მოპასუხე მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განეხორციელებინა. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა დამატებით სამკვიდრო მონუმობის წარდგენის საჭიროებაზე მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე გადაწყვეტილებათა მიღების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (19.02.2016წ. სხდომის ოქმი) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 2 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ყოფილი ..., კორპუსი №..., ბინა №..., კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-

მინისტრაციული 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. ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (19.02.2016წ. სხდომის ოქმი) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 2 ნოემბრის №...გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2015 წლის 29 სექტემბრის №...გადაწყვეტილება;

5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ყოფილი ...1, კორპუსი №..., ბინა №..., კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

6. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ც. ლ-ას (გ. ლ-ას უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ დაეკისროს საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა

## გადაწყვეტილება საქართველოს სასახლით

№ბს-176(კ)-19)

2 აპრილი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 1 სექტემბერს შპს „...მ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, გურიის რეგიონული ოფისისა და შპს „ა...ს“ მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „...მ“ 1995 წლის 24 ივლისის №... საკუთრების მონუმბით შეიძინა საკუთრების უფლება ოზურგეთში, ა. ...ის №...-ში მდებარე ...ს მალაზიაზე. უძრავი ქონების გადაცემა მოხდა 1995 წლის 24 ივლისს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით; უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროში. მოსარჩელის მითითებით, 1998 წლის 6 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს „...მ“ შპს სამედიცინო ფირმა „ავ...ზე“ გაასხვისა შენობის ნაწილი, კერძოდ, ... ფართი – 101.60 კვ.მ და დამხმარე ფართი – 89.9 კვ.მ; მოსარჩელის განმარტებით, გარიგება არ ეხებოდა შენობის ეზოს, რომლის ფართი 116.8 კვ.მ იყო.

მოსარჩელის მითითებით, 2016 წლის 7 ივნისს მან განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და ვინაიდან ქონება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში შპს „ა. გ-მის“ სახელზე, მოთხოვნილ იქნა მისი თანხმობა. მოსარჩელის აღნიშვნით, ფართის რეგისტრაციის თაობაზე შპს „ა...სთან“ შეთანხმება ვერ შედგა, რამდენადაც უთანხმოება შენობის უკანა მხა-

რეს მდებარე ეზომ გამოიწვია, რომელიც, მოსარჩელის მოსაზრებით, არ წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს. მიუხედავად აღნიშნულისა, ა... მიიჩნევდა, რომ მას ეზოდან წილი ეკუთვნოდა.

მოსარჩელის მითითებით, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მან სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს უძრავი ქონების (ს.კ. №...) ნაწილზე – 116,788253 კვ.მ ფართზე UTM სისტემის კოორდინატების მიხედვით შპს „ა. გ-მის“ საკუთრების უფლების ბათილად ცნობისა და ამავე უძრავ ქონებაზე განთავსებული შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის 2/3 წილზე შპს „ა. გ-მის“ საკუთრების უფლების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ა. გ-მი“ დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ოზურგეთში, ა. ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) ს.კ. №...; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, 06.02.1998 წლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ა...ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება დავალა.

მოსარჩელის მითითებით, ზემოხსენებული გადაწყვეტილება შევიდა ძალაში, რის შემდეგაც იგი წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, კერძოდ, მოსარჩელის მხრიდან მოთხოვნილ იქნა სრული სარეგისტრაციო უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქალაქის ვერსია. ვინაიდან მოთხოვნილი დოკუმენტაცია შპს „...ს“ უკვე წარდგენილი ჰქონდა და შპს „ა...სთან“ შეთანხმება ვერ ხერხდებოდა, მითითებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით იქნა გასაჩივრებული მოსარჩელის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონული ოფისის

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (18.05.2017წ.) გადანყვეტილება; დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა არ იქნა დაკმაყოფილებული, კერძოდ, შპს „...ს“ უარი ეთქვა სასამართლო გადანყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ახალი გადანყვეტილების მიღებაზე და გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალა ამავე გადანყვეტილების 3.2.9 პუნქტის შესაბამისად, ახალი გადანყვეტილების მიღება.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 აგვისტოს №...გადანყვეტილებით, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში გადაეცა 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო შპს „...ს“ – 350 კვ.მ. მოსარჩელის განმარტებით, არც ერთ და არც მეორე შემთხვევაში მიწის ადგილმდებარეობა განსაზღვრული არ არის, ასევე, გაურკვეველია თანასაკუთრებაში არსებული იმ ფართის ოდენობა, რომელზედაც დგას შენობა, შესაბამისად, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადანყვეტილებამ კიდევ უფრო ბუნდოვანი და გაურკვეველი გახადა მასსა და შპს „ა...ს“ შორის არსებული სადავო ურთიერთობა.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადანყვეტილებისა და 2017 წლის 18 აგვისტოს №...გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის გადანყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №..., საბოლოო რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში აღრიცხული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „ა...ს“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრებად აღრიცხვა.

საკუთრების დამადასტურებელი მონომობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...ს“ საკუთრებაში გადაეცა მაღაზია ..., ხოლო 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით. 1998 წლის 6 თებერვალს, შპს ფირმა „...ს“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, გან-

ლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „...ს“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ა. გ-მი“ დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ, ქალაქ ოზურგეთში, ...ის ...ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, მიწის (უძრავი ქონების) ს.კ. №...; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, 06.02.1998 წლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ა...ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება დაევალა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დავის განხილვის მომენტისათვის, მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №...) მესაკუთრეები არიან: შპს „ა...“. – მიწის ნაკვეთი – 200 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი – 185.5 კვ.მ; შპს „...“. – მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის პირველი-მეორე სართულის საერთო ფართი – 350 კვ.მ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის გამოკვლევაც დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, ცალსახად იყო მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებული იყო 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო არა შენობის ერთი მესამედი ნაწილი, არამედ მთლიანად შენობა. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადგენილი იყო როგორც სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ასევე თავად ხელშეკრულებით და სხვა მასალებით. სწორედ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც იყო განლაგებული შენობა, უნდა აღრიცხულიყო თანასაკუთრებად, ვინაიდან შენობის ნაწილი – 185.5 კვ.მ ეკუთვნოდა მოპასუხეს, დანარჩენი ნაწილი კი – მოსარჩელეს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დანარჩენ ნაწილში ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციო ცვლილებები შეტანილი ჰქონდა სწორად და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის

გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და შპს „ა...მ“, რომლებმაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 ოქტომბრის გადანყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ა...ს“ სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის გადანყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც შპს „...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1995 წლის 24 ივლისის №... საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, შპს „...ს“ სარგებლობის უფლებით გადაეცა ოზურგეთში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მითითებული ობიექტის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, შენობა ...სართულიანია. პირველი სართული – 234.35, ხოლო მეორე სართული – 344.45 კვ.მ-ს შეადგენს, განაშენიანების ფართი კი – 350 კვ.მ-ს.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1998 წლის 6 თებერვალს შპს „...სა“ და შპს სამედიცინო ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გასხვისდა ქ. ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ფართის საინვენტარიზაციო შეფასებაა 21 620 ლარი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (მომზადების თარიღი 19.07.2016წ.), ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე 543 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობით (ს.კ. №...), დაზუსტებული მონაცემებით, დარეგისტრირდა თანასაკუთრების უფლებით. არასაცხოვრებელი ფართი, განლაგებული პირველ და მეორე სართულებზე, ფართით 185.50 კვ.მ შპს „ა. გ-მის“ საკუთრებაა. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1998 წლის 6 თებერვლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადანყვეტილებით, შპს „...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის



შესახებ გადანყვეტილება, რომლითაც შპს „ა. გ-მი“ დარეგისტრირდა ქალაქ ოზურგეთში, ...ის ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №...) თანამესაკუთრედ; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, 06.02.1998 წლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა...ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით გადანყვეტილების მიღება დაევალა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადანყვეტილებით, დადგენილ იქნა, რომ 1998 წლის 6 თებერვალს, შპს ფირმა „...ს“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

ამავე გადანყვეტილებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე დაარეგისტრირა შპს „ა. გ-მი“ ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, რაც უძრავი ქონების ნახევარზე საკუთრების უფლებას წარმოშობს, რომ არ გამოუკვლევიდა ეთანხმებოდა თუ არა შპს „...“. შპს „ა. გ-მის“ თანამესაკუთრედ აღრიცხვას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 1998 წლის 6 თებერვალს დადებული ხელშეკრულება უპირობოდ არ იძლეოდა შპს „ა. გ-მის“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვის შესაძლებლობას, რადგან აღნიშნულ ხელშეკრულებაში კონკრეტულად იყო მითითებული როგორც შენობა-ნაგებობის, ასევე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც მესაკუთრემ განკარგა. აღნიშნული ფართის ოდენობა შპს „...ს“ საკუთრებაში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე არსებული უძრავი ქონების ნახევარზე მნიშვნელოვნად ნაკლები იყო.

სააპელაციო სასამართლომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ოზურგეთი, ა. ნულაძის ქ. №9, 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია შპს „ა...სა“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრების უფლება (ს.კ. №...). უძრავი ნივთის აღწერის თანახმად, შპს „ა...ს“ საკუთრებაშია ქონება – 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; №1 შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის საერთო ფართი – 185.5 კვ.მ; შპს „...ს“ საკუთრებაშია ქონება – 343 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; №1 შენობა-ნაგებობის ... და... სართულის

საერთო ფართი – 350 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „...მ“ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებულ ორგანოს, რომლითაც ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) თანასაკუთრების უფლების გაუქმება მოითხოვა. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის) სრული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქალაქის ელექტრონული ვერსიის და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა დაევალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით შპს „...ს“ საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის ოფისს, 3.2.9. პუნქტის საფუძველზე, ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების 3.2.9. პუნქტში მითითებულია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) შპს „ა. გ-მის“ თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია. გურიის რეგიონული ოფისის მიერ კი, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგისტრაცია არ გაუქმებულა. სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შპს „...ს“ საკუთრებაში გადაცემული ქონება შეადგენს 543 კვ.მ-ს; შენობის განაშენიანების ფართი კი – 350 კვ.მ-ს. სასამართლოს დასკვნით, 1998 წლის 6 თებერვალს შპს ფირმა „...ს“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ-ზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე აღრიცხა შპს „ა. გ-მი“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ და არ დაადგინა, ხომ არ მოიცავდა შპს „ა. გ-მის“ საკუთრების უფლება უძრავი ქონების იმ ნაწილს, რომელიც შპს „...ს“ არ გაუსხვისებია, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი. სასამართლოს დასკვნით, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე თანამესაკუთრის თანხმობა. ამასთან, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში უნდა დაურეგისტრირდეს პირველ და მეორე სართულზე

მდებარე 185.5 კვ.მ ფართი და 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დასკვნით, 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის სრული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქაღალდის ვერსია და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა, არ შეესაბამებოდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 აგვისტოს №...გადაწყვეტილებით, ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ შპს „...ს“ 2017 წლის 11 მაისის განცხადება დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულებაში კონკრეტულად იყო მითითებული როგორც შენობა-ნაგებობის, ისე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც განკარგა მესაკუთრემ. კერძოდ, 06.02.1998 წლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შპს „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში უნდა აღრიცხულიყო პირველ და მეორე სართულზე მდებარე 185.5 კვ.მ ფართი და 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სრულიად კანონიერად დაარეგისტრირა ქ. ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე უძრავი ქონების (ს. კ. №...) თანამესაკუთრეებად შპს „ა...“. და შპს „...“. შემდეგი ნილობრივი მონაცემებით: შპს „ა...“. – მიწის ნაკვეთი 200 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართი 185.5 კვ.მ; შპს „...“. – მიწის ნაკვეთი 343 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართი 350 კვ.მ და გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია, რომ არამართებულია სასამართლოს გადაწყვეტა, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №...; რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა და შპს „ა...ს“ საკუთრებაში აღრიცხული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „ა...ს“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრებად აღრიცხვა დაევალა.

სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია ასევე აპელანტის მითითება, რომ ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით თვითნებურად შეცვალა და არასწორი

შეფასება მისცა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, როდესაც გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ არა მხოლოდ შენობის ერთი-მესამედი ნაწილი, არამედ მთლიანი შენობა იყო განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როდესაც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებითა და საქმეში დაცული ტექნიკური პასპორტით, ცალსახად იყო დადგენილი, რომ ...ის ...ის ქ. №...-ში მდებარე შენობის განაშენიანების ფართი შეადგენდა 350 კვ.მ-ს. ამასთან, 2016 წლის გადაწყვეტილებით სასამართლო ზუსტად უთითებდა მარეგისტრირებულ ორგანოს, როგორი მონაცემებით უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...მ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, დაუსაბუთებელი და არასწორია ფაქტობრივი გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ ფართის შეძენისას მოწინააღმდეგე მხარემ შეიძინა მიწის ნაკვეთიც, რამდენადაც 1995 წელს შპს „...მ“ შენობა გამოისყიდა მიწის გარეშე და ფართის გასხვისების მომენტში მიწა, რომელზეც იდგა შენობა და მით უფრო შენობა-ნაგებობის უკან მდებარე ეზო, მოსარჩელეს საკუთრებაში არ ჰქონია და ვერ შეძლებდა გაყიდვას.

კასატორის მითითებით, 1995 წელს ...მ უძრავი ქონება სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 23 მაისის №178 ბრძანებულებით დადგენილი წესით შეიძინა, რა დროსაც შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთის გარეშე იყიდებოდა, ხოლო მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც იდგა შენობა, სარგებლობაში გადაეცემოდათ, რაც გამორიცხავდა მისი გასხვისების შესაძლებლობას. კასატორი აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად იყიდებოდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ (1998 წლის 28 ოქტომბერი). ხსენებული კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების განკარგვა ხდება იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ...მ მხოლოდ ზემოხსენებული კანონის ამოქმედების შემდეგ – 1999 წლის 16 დეკემბერს განახორციელა მიწის გამოსყიდვა. კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და მიწის გამოსყიდვის ქვითრები. კასატორის მითითებით, განხორციელდა 350 კვ.მ ნაკვეთის გამოსყიდვა, რომელიც იყო კონკრეტულად მხოლოდ ...ს საკუთრება. ხსენებული ნაკვეთი შეადგენდა ...ის გარეშე, მასზე მიშენებულ საწყობებსა და უკანა მხარეს არსებულ ეზოს, რის შემდგომაც უძრავმა ქონებამ (მიწამ) საჯარო რეესტრში 1997 წლის 27 დეკემბერს გაიარა რეგისტრაცია და მას მიენიჭა სარეგისტრაციო №.... კასატორის განმარტებით, საგულისხმოა ის, რომ ხსენებული მიწა ...ის შენობის ქვეშ არსებული მიწა რომ ყოფილიყო, იგი ვერ დარეგისტრირდებოდა მხოლოდ ...ს საკუთრებაში, რადგანაც ამ დროისათვის შენობის ფართი უკვე შექმნილი ჰქონდა მოწინააღმდეგე მხარესაც. ამდენად, ასეთ შემთხვევაში შენობის ქვეშ არსებული ფართი უნდა დარეგისტრირებულიყო მოდავე მხარეების თანასაკუთრებაში.

კასატორის მითითებით, ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ შესყიდული წილის ღირებულება გახლდათ 13 260 ლარი. ხელშეკრულების მეორე გვერდზე კონკრეტულადაა აღნიშნული, რა გაიყიდა – „აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად“. ხელშეკრულების თანახმად, შეფასებულია მხოლოდ ფართი, ასევე საუბარია შენობის 1/3-ზე, ხელშეკრულებაში ასევე აღნიშნულია, რომ შენობა განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ფართზე. რაც შეეხება 350 კვ.მ განაშენიანებას, კასატორი განმარტავს, რომ ეს ხელშეკრულებაში ნახსენები საერთოდ არაა. თექ.ბიუროს ნახაზებისა და რეგისტრაციის მიხედვით, ნათლად ჩანს, რომ საუბარია ...სართულიან ...ზე 200 კვ.მ ფართით და ორ საწყობზე.

კასატორი აგრეთვე განმარტავს, რომ ხელშეკრულებაში საუბარია მხოლოდ 185.5 კვ.მ ფართის გასხვისებაზე. ასევე, დადგენილია, რომ 1998 წლის 12 თებერვლის განცხადებით, შპს ფირმა „...ს“ დირექტორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს აცნობა მხოლოდ ... დარბაზის ფართისა და მასში არსებული დამხმარე სათავსოების გასხვისებაზე, რაც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ფართოზე. ამასთან, კასატორის განმარტებით, ხელშეკრულების ტექსტისა და ფაქტების ანალიზის მხედველობაში მიღების საფუძველზე, აღსანიშნავია, რომ ორ სართულზე განლაგებული 185.5 კვ.მ ვერ იქნებოდა განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ფართოზე. კასატორი საგულისხმოდ მიიჩნევს იმასაც, რომ ხელშეკრულებაში საუბარია მიწაზე, რომელზედაც დგას შენობა და არა, შენობის უკან არსებულ ეზოზე, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში, სადავოდ არის გამხდარი.

კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებზე, კერძოდ, აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების (ს.კ. №...) მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 543 კვ.მ. რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, შპს „ა...ს“ სახელზე რეგისტრირებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართი – 185.5 კვ.მ; შპს „...ს“ სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი – 343 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართი 350 კვ.მ. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ ამონაწერში საერთოდ არ არის მითითებული №1 შენობა-ნაგებობით დაკავებული ფართობი, ანუ განაშენიანების ფართი.

კასატორის განმარტებით, ამონაწერის თანახმად, ნაკვეთზე დგას ერთი შენობა. საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, აღნიშნული შენობა არის მხოლოდ ...ის შენობა (200 კვ.მ) მიშენების გარეშე. კასატორი მიუთითებს, რომ ნაკვეთზე რეალურად დგას სამი შენობა, კერძოდ, ნახაზზე დატანილი ...ის შენობა და ორი მიშენებული საწყობი, ასევე, შენობას და საწყობებს შორის არის სამეურნეო ეზო, რომლის ფართი უნდა იყოს ნაკვეთის საერთო ფართსა და განაშენიანების ფართს – 350 კვ.მ-ს შორის სხვაობა, ანუ ეზოს ფართობი – 193 კვ.მ.

კასატორის მითითებით, ამონაწერის თანახმად, მხარეების ინდივიდუალურ საკუთრებაში №1 შენობაში არსებული ფართის საერთო რაოდენობაა 535.5 კვ.მ. კასატორი საეჭვოდ მიიჩნევს 200 კვ.მ მიწის ფართობზე მდებარე შენობის ორ სართულზე 535 კვ.მ ფართის არსებობას. ამასთან, ამონაწერში საერთოდ არ არის ნახსენები შენობით დაკავებული ფართობი, ანუ განაშენიანების ფართი. კასატორის განმარტებით, შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული ფართი ამავე შენობის მესაკუთრეებს ეკუთვნით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 მაისის განჩინებით შპს „...ს“ 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 გა-

დანყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1995 წლის 24 ივლისის №... საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, შპს „...ს“ სარგებლობის უფლებით გადაეცა ოზურგეთში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მითითებული ობიექტის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, შენობა ...სართულიანია. ...სართული – 234.35, ხოლო ... სართული – 344.45 კვ.მ-ს შეადგენს, განაშენიანების ფართობი – 350 კვ.მ-ს.

დადგენილია, რომ 1998 წლის 6 თებერვალს შპს „...სა“ და შპს სამედიცინო ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გასხვისდა ქ. ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომელიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ფართის საინვენტარიზაციო შეფასებაა 21 620 ლარი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (მომზადების თარიღი 19.07.2016წ.), ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე 543 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობით (ს.კ. №...), დაზუსტებული მონაცემებით, დარეგისტრირდა თანასაკუთრების უფლებით. არასაცხოვრებელი ფართი, განლაგებული პირველ და მეორე სართულებზე, ფართით 185.50 კვ.მ შპს „ა. გ-მის“ საკუთრებაა. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1998 წლის 6 თებერვლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, შპს „...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ა. გ-მი“ დარეგისტრირდა ქალაქ ოზურგეთში, ...ის ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №...) თანამესაკუთრედ; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შე-

დეგად, 06.02.1998 წლის №2-10 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა...ს“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება დაევალა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, დადგინდა იქნა, რომ 1998 წლის 6 თებერვალს, შპს ფირმა „...ს“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად.

ამავე გადაწყვეტილებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე დაარეგისტრირა შპს „ა. გ. მი“ ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, რაც უძრავი ქონების ნახევარზე საკუთრების უფლებას წარმოშობს, რომ არ გამოუკვლევია ეთანხმებოდა თუ არა შპს „...“. შპს „ა. გ. მის“ თანამესაკუთრედ აღრიცხვას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 1998 წლის 6 თებერვალს დადებული ხელშეკრულება უპირობოდ არ იძლეოდა შპს „ა. გ. მის“ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვის შესაძლებლობას, რადგან აღნიშნულ ხელშეკრულებაში კონკრეტულად იყო მითითებული როგორც შენობა-ნაგებობის, ასევე მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელიც მესაკუთრემ განკარგა. აღნიშნული ფართის ოდენობა შპს „...ს“ საკუთრებაში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე არსებული უძრავი ქონების ნახევარზე მნიშვნელოვნად ნაკლები იყო.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ოზურგეთი, ...ის ქ. №..., 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებულია შპს „ა...სა“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრების უფლება (ს.კ. №...). უძრავი ნივთის აღწერის თანახმად, შპს „ა...ს“ საკუთრებაშია ქონება – 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; №1 შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის საერთო ფართი – 185.5 კვ.მ; შპს „...ს“ საკუთრებაშია ქონება – 343 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; №1 შენობა-ნაგებობის ... და... სართულის საერთო ფართი – 350 კვ.მ.

შპს „...მ“ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლითაც ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) თანასაკუთრების უფლების გაუქმება მოითხოვა. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს სრული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებო-



ბის) საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქაღალდის ელექტრონული ვერსიის და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა დაევალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით შპს „...ს“ საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 18 მაისის №... გადაწყვეტილება და რეგიონულ ოფისს 3.2.9. პუნქტის საფუძველზე, ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების 3.2.9. პუნქტში მითითებულია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...) შპს „ა. გ-მის“ თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია. გურიის რეგიონული ოფისის მიერ კი, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგისტრაცია არ გაუქმებულა. სააგენტომ ყურადღება გამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შპს „...ს“ საკუთრებაში გადაცემული ქონება შეადგენს 543 კვ.მ-ს; შენობის განაშენიანების ფართი კი – 350 კვ.მ-ს. სასამართლოს დასკვნით, 1998 წლის 6 თებერვალს შპს ფირმა „...ს“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ-ზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ შპს „ა. გ-მი“ აღრიცხა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე და არ დაადგინა, ხომ არ მოიცავდა შპს „ა. გ-მის“ საკუთრების უფლება უძრავი ქონების იმ ნაწილს, რომელიც შპს „...ს“ არ გაუსხვისებია, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი. სასამართლოს დასკვნით, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე თანამესაკუთრის თანხმობა. ამასთან, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში უნდა დაურეგისტრირდეს პირველ და მეორე სართულზე მდებარე 185.5 კვ.მ ფართი და 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დასკვნით, 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის სრული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული და ქაღალდის ვერსია და თანამესაკუთრეთა შეთანხმების წარდგენა, არ შეესაბამებოდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 აგვისტოს №...გა-  
დანყვეტილებით, ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე უძრავ ნივთზე  
(ს.კ. №...) რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ შპს „...ს“ 2017 წლის 11  
მაისის განცხადება დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას ამახვი-  
ლებს იმ გარემოებაზე, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს  
2018 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩე-  
ლე შპს „...ს“ სარჩელი ნაწილობრივ იქნა დაკმაყოფილებული, საა-  
პელაციო წესით მხოლოდ მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის  
ეროვნულმა სააგენტოსა და შპს „ა...ს“ მიერ იქნა გასაჩივრებული,  
ხოლო ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფი-  
ლებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელეს სააპელაციო წესით არ  
გაუსაჩივრებია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალა-  
ქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომ-  
ლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტი-  
ლებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამარ-  
თლებრივი თვალსაზრისით. ამავე კოდექსის 384-ე მუხლის თანახ-  
მად კი, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო უფლებამოსილია  
შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება  
მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ. ამავე კო-  
დექსის 409-ე მუხლის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო უფ-  
ლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტი-  
ლება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო წარმოდგენილი საკასაციო  
საჩივრის ფარგლებში შეზღუდულია იმ ვითარებით, რაც განსახილ-  
ველ საქმეზე, შპს „...ს“ მიერ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს  
გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობამ გამოიწვია. კერძოდ, პირ-  
ველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკ-  
მაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში შევიდა კანონიერ ძალაში,  
რის გამოც საკასაციო პალატა მოკლებულია ფაქტობრივ და პრო-  
ცესუალურ-სამართლებრივ შესაძლებლობას, ამ ნაწილში შეამონ-  
მოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა. შესაბამისად, მოცე-  
მულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა წარმოდგენილი საკასაციო  
საჩივრის ფარგლებში უფლებამოსილია მხოლოდ საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიწის (უძრავი ქონების) (ს.კ. №...,  
საბოლოო რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017) რეგისტრირებულ მო-  
ნაცემებში ცვლილების შეტანის, კერძოდ, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში  
აღრიცხული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „ა...ს“ და შპს „...ს“ თანა-  
საკუთრებად აღრიცხვის დავალების ნაწილში სასარჩელო მოთხოვ-  
ნის საფუძვლიანობაზე იმსჯელოს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც უნდა ერთვოდეს საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებას. სარეგისტრაციო დოკუმენტი კი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს „ა...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს 1998 წლის 6 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს. ამასთან, მხარეთა შორის სადავოდ არის გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულების დანაწესით აღწერილი ხელშეკრულების საგანი, კერძოდ, ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ 1998 წლის 6 თებერვალს, შპს ფირმა „...სა“ და შპს ფირმა „აგ...ს“ შორის დადებული ხელშეკრულებით შპს ფირმა „...მ“ გაასხვისა მთელი შენობის 1/3 ნაწილი, შენობის მარჯვენა მხარის ... და... სართულის ... დარბაზის ფართი და დამხმარე სათავსოები, სულ – 185.5 კვ.მ, რომლიდანაც ... ფართია 101.6 კვ.მ, დამხმარე – 83.9 კვ.მ, განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად. ამდენად, საკასაციო სასამართლო, თავდაპირველად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის შინაარსის, ხელშეკრულების საგნის განსაზღვრას, რომელთან დაკავშირებითაც გარიგების მხარეებს შორის ორი ურთიერთმფარავი თანმხვედ-

რი ნება წარმოიშვა.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ხელშეკრულების შინა-არსთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებულ მოსაზრებას და აღნიშნულის საპირისპიროდ განმარტავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების კომპლექსური და ლოგიკური ანალიზი ცხადყოფს, რომ სახელშეკრულებო დათქმა – „განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე“ ახდენდა ხელშეკრულების საგნის – შენობა-ნაგებობის იდენტიფიცირებას. ამას ადასტურებს აგრეთვე ის ფაქტი, რომ ხელშეკრულებით გასხვისება შეეხებოდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ნაწილს, კერძოდ, მასში აღნიშნულია, რომ „გასხვისებულია მთელი შენობის 1/3 ნაწილი..., განლაგებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე“. შესაბამისად, მხარეთა ნება არ უკავშირდებოდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ორმხრივი გარიგების დადებას, არამედ იგი ემსახურებოდა ხელშეკრულების საგნის დაკონკრეტებას. ხსენებულს ადასტურებს თავად ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილი, კერძოდ, 1998 წლის 6 თებერვლის ხელშეკრულების მეორე გვერდზე აღნიშნულია, რომ „აღნიშნული შენობის 1/3 ნაწილი გაიყიდა 13 260 ლარად“. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამდენად, ყურადსაღებია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული სახელშეკრულებო თანხა მარტოოდენ შენობა-ნაგებობის ღირებულებაზე აკეთებდა აქცენტს, რაც ცალსახად ადასტურებს, რომ შპს ფირმა „...სა“ და შპს ფირმა „ავ...ს“ შორის 1998 წლის 6 თებერვალს ნასყიდობის ხელშეკრულება მხოლოდ შენობა-ნაგებობის გასხვისების მიზნით იქნა დადებული. ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ ხელშეკრულების საგნად, მათ შორის, 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთიც მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს შეეხებოდა, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ იყო განაშენიანებული. ასეთი გამორიცხვა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში საუბარია იმ 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განლაგებულია შენობა-ნაგებობა და ხელშეკრულებაში არსებული არც ერთი სხვა სახელშეკრულებო პირობა არ მიემართება მიწის ნაკვეთის სხვა რომელიმე, განაშენიანებულ ან გაუნაშენიანებელ ნაწილს.

ამასთან, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პა-

ლატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ფართის შექმნისას მონინალმდევგე მხარემ შეიძინა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ შპს „...მ“ 1995 წლის 24 ივლისის №... საკუთრების მონმობით შეიძინა საკუთრების უფლება ოზურგეთში, ა. ...ის №...-ში მდებარე ...ს მალაზიაზე. უძრავი ქონების გადაცემა მოხდა 1995 წლის 24 ივლისის შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით; უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროში. ამავე საკუთრების მონმობით ირკვევა, რომ მოსარჩელეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა 543 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საქმეში დაცული ზემოაღნიშნული დოკუმენტი ცხადყოფს, რომ შპს „...მ“ შენობა გამოისყიდა მიწის გარეშე. ამასთან, ფართის გასხვისების მომენტში მიწა, რომელზეც იდგა შენობა და მით უფრო შენობა-ნაგებობის უკან მდებარე მიწის ნაკვეთი, მოსარჩელეს საკუთრებაში არ ჰქონია, რის გამოც იგი მოკლებული იყო ფაქტობრივ-სამართლებრივ შესაძლებლობას, გაესხვისებინა მის საკუთრებაში ჯერ კიდევ არარსებული მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო პალატა საყურადღებოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, კერძოდ, 2019 წლის 11 თებერვლის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების (ს.კ. ...) – მიწის ნაკვეთის საერთო ფართია 543 კვ.მ. რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, შპს „ა...ს“ სახელზე რეგისტრირებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართია 185.5 კვ.მ; შპს „...ს“ სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი – 343 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობის ... სართულის საერთო ფართია 350 კვ.მ. ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ ამონაწერში არ არის კონკრეტულად მითითებული №1 შენობა-ნაგებობით დაკავებული ფართობი, ანუ განაშენიანების ფართი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ნაკვეთზე რეალურად დგას სამი შენობა, კერძოდ, ნახაზზე დატანილი ...ის შენობა (რომლის განაშენიანების ფართია 200 კვ.მ) და ორი მიშენებული სანყოფი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, 1998 წლის 6 თებერვლის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობის ფართის ნაწილი, რომელიც განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ...ის შენობა, რომლის 1/3 ნაწილი შპს „...ს“ მიერ იქნა გასხვისებული, განლაგებულია 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, ...ის შენობის ერთი ნაწილი წარმოადგენს შპს „...ს“, ხოლო მეორე ნაწილი კი – შპს „ა...ს“ საკუთრებას. მიუხედავად აღნიშნულისა, განაშენიანებულ 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია მხოლოდ შპს „ა...ს“ საკუთრების უფლება. საკასაციო პალატა

აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული ფართი ამავე შენობის მესაკუთრეებს ეკუთვნით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მინის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია ის შენობა-ნაგებობა, რომლიდანაც შენობის ნაწილი – 185.5 კვ.მ ეკუთვნის მოპასუხეს, ხოლო დანარჩენი ნაწილი კი – მოსარჩელეს, უნდა აღირიცხოს შპს „ა...სა“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრებად. დანარჩენ ნაწილში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული სარეგისტრაციო ცვლილებები კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე მინის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) (ს.კ. ...., საბოლოო რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში აღრიცხული 200 კვ.მ მინის ნაკვეთის შპს „ა...სა“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრებად აღრიცხვა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000

ლარამდე ოდენობით. ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შპს „...ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 (ასი) ლარის ნახევრის – 50 (ორმოცდაათი) ლარისა და საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება, სულ – 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ოზურგეთში, ...ის ქ. №... მდებარე მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) (ს.კ. ..., საბოლოო რეგისტრაციის თარიღი 25.08.2017) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, შპს „ა...ს“ საკუთრებაში აღრიცხული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „ა...სა“ და შპს „...ს“ თანასაკუთრებად აღრიცხვა;
5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შპს „...ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 (ასი) ლარის ნახევრის – 50 (ორმოცდაათი) ლარისა და საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება, სულ – 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების  
ბათილად ცნობის საფუძველი**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-791-791(კ-18)

15 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

გ. მ-მა 29.12.15წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების და 03.08.15წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 17.12.10წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე შეიძინა ქ. თბილისში, ..... ისა და .....ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავი ქონება სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) – 129.8 კვ.მ.. მოსარჩელე უძრავ ქონებას აქირავებდა ფიზიკურ პირებზე, რაც მისი ძირითადი შემოსავლის წყაროს წარმოადგენდა. 18.07.2015წ. მას დაუკავშირდა გ. ტ-ე, რომელთანაც იმავე დღეს გააფორმა ქირავნობის ხელშეკრულება, ხოლო ხელშეკრულებაზე ხელმოწერები დამოწმებულ იქნა ნოტარიუს ზ. ბ-ის მიერ. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დამქირავებელი კეთილსინდისიერად ასრულებდა თავის ვალდებულებას, ვიდრე იმავე წლის ოქტომბრის თვეში მოსარჩელეს არ დაუკავშირდნენ შინაგან საქმეთა სამინისტროს საგამოძიებო უწყებიდან და აცნობეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელებული მოქმედებების შესახებ, კერძოდ, დანაშაულის ჩამდგენმა პირმა, უძრავი ქონების დამქირავებელმა გ. ტ-ემ, რომლის მიმართაც დაწყებული იყო სისხლისსამართლებრივი დევნა, ქირავნობის ხელშეკრულებაზე სანოტარო აქ-



ტის გაყალბების გზით მოახდინა დოკუმენტის ნასყიდობის ხელშეკრულებად გარდაქმნა, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრში თავის სახელზე დაარეგისტრირა გ. მ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება, ხოლო შემდეგ უძრავი ქონება დატვირთა იპოთეკით. აღნიშნულ სისხლის სამართლის საქმეზე გ. მ-ი ცნობილ იქნა დაზარალებულად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.03.2016წ. განჩინებით სასკ-ის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ გ. ტ-ე, თ. მ-ი, ს. გ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 29.07.2016წ. გადაწყვეტილებით გ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, არ დაკმაყოფილდა გ. მ-ის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 23.12.2010წ. №... გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩების კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) – 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...) რეგისტრირებული იყო გ. მ-ის საკუთრების უფლება. ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 18.07.2015წ. გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დამონმებულია სანოტარო წესით და მინიჭებული აქვს სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – .... ნოტარიუსის მიერ დამონმდა ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა. გ. ტ-ემ 30.07.2015წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარადგინა 18.07.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც გ. მ-მა გაყიდა, ხოლო გ. ტ-ემ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, .....ისა და .....ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავი ნივთი, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). აღნიშნული ხელშეკრულება დამონმებული იყო სანოტარო წესით, კერძოდ დამონმებული იყო ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა და მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – .... სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... გადაწყვეტილებით 18.07.2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაარეგისტრირდა გ. ტ-ის

საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, .....ისა და .....ის ქუჩის კუთხე-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). 30.07.2015წ. ერთი მხრივ გ. ტ-ესა და მეორეს მხრივ თ. მ-სა და ს. გ-ეს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, .....ისა და .....ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. 01.04.2016წ. ს. გ-ესა და თ. მ-ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა უფლების დათმობის (ცესიის) შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც თ. მ-მა ს. გ-ეს გადასცა 30.07.2015წ. გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით შეძენილი პირველი რიგის იპოთეკარის მოთხოვნის უფლება სრულად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.04.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა იპოთეკის ცვლილების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...).

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. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხ.). ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვილოს და შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ მიუთითა „ნოტარიატის შესახებ“ 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 საანოტარო მომსახურების შედეგად დამონმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეესტრაციას, აგრეთვე სახელმწიფო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოსაგან დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განახორციელოს უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეესტრაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრში, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა რეესტრებში).

„სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტების თანახმად, გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერის დამონმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (ნარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმოწერა პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა. ზემოაღნიშნული წესით შედგენილი დოკუმენტი არის კერძო აქტი. ამავე ინსტრუქციის 31-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, კერძო აქტზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამონმებისას უნდა შედგეს დამადასტურებელი წარწერა (ფორმულარი). საქმეში დაცული 18.07.2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ. მ-მა გაყიდა, ხოლო გ. ტ-ემ იყიდა ქ. თბილისში, .....ისა და .....ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავი ნივთი, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...) შედგენილია კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ზ. ბ-ის მიერ შედგენილი საანოტარო აქტის ფორმულარი, რომელშიც ასახულია ის რეკვიზიტები, რისი მითითების ვალდებულებაც ნოტარიუსს გააჩნია ხელმოწერის ნამდვილობის დამონმებისას. აღნიშნული ხელშეკრულების საანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერია – .... ფორმულარში ასახული მონაცემები და საანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის ამავე თარიღით გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება დასაშვებია საჯარო რეეს-

ტრის 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, გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის 18.07.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა კერძო აქტს, თუმცა იგი 30.07.2015წ. საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარუდგინა არა ავტორიზებულმა ნოტარიუსმა, არამედ დაინტერესებულმა პირმა – გ. ტ-ემ.

სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ სარეგისტრაციო განაცხადების წარდგენის გარეშე დაუშვებელი იყო ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამავე ინსტრუქციის 13.3 მუხლის თანახმად, ამ ინსტრუქციისა ან საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით დოკუმენტების წარდგენა არ წარმოადგენს განაცხადის მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური 30.07.2015წ. ... გადანაცვებილების მიღებისას ვალდებული იყო გამოევიწყინა ხარვეზი, რაც უზრუნველყოფდა სარეგისტრაციო წარმოების წესების დაცვას.

სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-12' მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ სანოტარო წესით დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირი შესაბამის განაცხადებას და თანდართულ დოკუმენტაციას სააგენტოს წარუდგენს უშუალოდ ან ავტორიზებული ნოტარიუსისათვის მიმართვის გზით. დადგენილია, რომ ერთი მხრივ, გ. ტ-ესა და

მეორე მხრივ, თ. მ-სა და ს. გ-ეს შორის 30.07.2015წ. დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმონმებელი ნოტარიუსის მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... გადაწყვეტილების მიღებისას 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 ინდივიდუალური 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 მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გ. ტ-ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე, მაგრამ აღნიშნული რეგისტრაციის შემდეგ, ამავე ქონებაზე განხორციელებული დანარჩენი სარეგისტრაციო წარმოებები დამოუკიდებლად წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის წინაპირობებს. ამდენად, ის გარემოება, რომ გ. ტ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დარღვეულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მოთხოვნები, რაც საფუძველად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, ავტომატურად ვერ გახდება შემდგომი რეგისტრაციის – უძრავი ნივთზე იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაუცველად, რის გამოც არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას, მისი გამოცემისას არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების რაიმე წესი, რის გამოც მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 29.07.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გა-

საჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და გ. მ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილებით გ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 29.07.2016წ. გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის მომენტისათვის გ. ტ-ის მიმართ დამდგარი იყო განაჩენი, რომლის საფუძველზეც მას მსჯავრი დაედო თალღითობაში, კერძოდ, მან მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით მიიღო სხვისი ქონებრივი უფლება მოტყუებით, დიდი ოდენობით, ხოლო საჯგელის სახედ განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა შვიდი წელი ვადით.

სააპელაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტსა და სკ-ის 183-ე მუხლზე მითითებით აღიშნა, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველს ქმნის წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. „ნატარიატის შესახებ“ კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ნოტარიუსი ასრულებს შემდეგ სანოტარო მოქმედებებს: კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს; ამონებს დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.03.2010წ. №71 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-15 მუხლი ერთმანეთისგან განასხვავებს საჯარო და კერძო აქტებს. საჯარო აქტის შედგენის დროს სავალდებულოა ნოტარიუსის მიერ მხარეთა (წარმომადგენელთა) ვინაობის, უფლებამოსილების, ქმედუნარიანობის, ნების გამოვლენის ნამდვილობის, გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და სხვათა შემოწმება, ხოლო კერძო აქტის დროს გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ვინაობა, ქმედუნარიანობა და ისე დაამოწმოს ხელმოწერა პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი რეგისტრაციის მიზნებისთვის არ მიჯნავს სანოტარო წესით შესრულებულ საჯარო და კერძო აქტებს და არ გამორიცხავს მარე-

გისტირებული ორგანოს ვალდებულებას დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი კერძო ხასიათის სანოტარო აქტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი, საფუძვლად დაუდოს სარეგისტრაციო წარმოებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, იმასთან დაკავშირებით, რომ რეგისტრაცია კერძო აქტის საფუძველზე დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ რეგისტრაციას ახდენს უშუალოდ საჯარო რეესტრის სააგენტოს უფლებამოსილი თანამშრომელი ან ავტორიზებული პირი, მოცემულ შემთხვევაში ნოტარიუსი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, „ნოტარიატის შესახებ“ კანონის 39-ე მუხლი არ ქმნის იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ კერძო სანოტარო აქტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოყენებადია მხოლოდ იმ პირობებში, თუ ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილია უშუალოდ ნოტარიუსის მიერ. „ნოტარიატის შესახებ“ 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 უფლებების, უფლებებში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის შესახებ ჩანაწერის რეგისტრაცია. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული მუხლი აწესებს ნოტარიუსის უფლებას და არა ვალდებულებას, რეესტრის მწარმოებელ ორგანოს მატერიალური ან/და ელექტრონული სახით წარუდგინოს სანოტარო მომსახურების შედეგად დამონმებული დოკუმენტი და ამასთან, ნორმაში გაკეთებული დათქმა იმის თაობაზე, რომ „თუ სანოტარო მომსახურების შედეგად დამონმებული დოკუმენტი ექვემდებარება რეგისტრაციას“, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თავისთავად გამორიცხავს იმის მტკიცების შესაძლებლობას, რომ კერძო სანოტარო აქტი რეგისტრაციისთვის ვარგისია მხოლოდ იმ პირობებში, თუკი ის წარდგენილია უშუალოდ ნოტარიუსის მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. მოცემულ შემთხვევაში გ.

მ-ს და გ. ტ-ეს შორის 18.07.2015წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების, ე.წ. კერძო აქტის ფორმით. ხელშეკრულებას ერთვის ნოტარიუს ზ. ბ-ის მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი. აღნიშნული ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერია – .... ფორმულარში ასახული მონაცემები და სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი ემთხვევა გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის ამავე თარიღში გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების რეკვიზიტებს. დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის წარდგენილი არ ყოფილა. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლი გამოყენებული ვერ იქნება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებებით არ დასტურდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმების დარღვევის ფაქტი, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა გ. მ-ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები. 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, მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. 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. კასატორმა სკ-ის 170-ე, 183-ე, 311-ე, 311<sup>1</sup> მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, 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.



კასატორმა მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრმა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლით დადგენილია მარეგისტრირებელი ორგანოს და მისი თანამშრომლის პასუხისმგებლობის ფარგლები, ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 30.03.20106. №71 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შერულების წესის შესახებ“ ინსტრუქცია ემსახურება ნოტარიუსის მიერ შედგენილი დოკუმენტის დაცულობისა და ურთიერთშესაბამისობის დადგენას. წინამდებარე ინსტრუქციის 31-ე, 35-ე მუხლები ადგენს კერძო აქტის მომზადების და შესრულების წესს. კანონმდებელი სრულყოფილად აღწერს დაკუმენტის შედგენისთვის საჭირო ყველა მოქმედებას, რათა მაქსიმალურად გაძნელებს მისი გაყალბება. მოცემულ შემთხვევაში 18.07.2015წ. გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმებისას ნოტარიუსმა ზედმინევენით დაიცვა კერძო აქტის შედგენისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ მხარეებმა იჯარის ხელშეკრულება შეადგინეს ექვს ფურცელზე, მოაწერეს ხელი და დაამოწმეს ორ ეგზემპლარად. ნოტარიუსმა დოკუმენტი კერძო აქტის ფორმით დაამოწმა, მან შექმნა ფორმულარი, შეამოწმა მხარეთა ქმედუნარიანობა და ანოტაციაში აღწერა მხარეთა რეკვიზიტები, ხოლო ფურცლების რაოდენობის ადგილას მიუთითა, რომ დოკუმენტი აკინძული იყო 6 ფურცლად. გ. ტ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაშიც გარიგებაზე ხელმოწერების ნამდვილობა კერძო აქტის ფორმით ნოტარიუსმა ზ. ბ-მა დაამოწმა, რომელიც უთითებს, რომ დოკუმენტი შედგენილია ექვს ფურცლად, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი რეალურად შედგენილი იყო ორ ფურცელზე. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი იყო ურთიერთშესაბამი, კერძოდ დოკუმენტის სანოტარო ანოტაციაში მითითებული ინფორმაცია არ შეესაბამებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტს, არ ემთხვეოდა ფურცლების რაოდენობა ერთმანეთს, რაც თავისთავად გულისხმობდა, რომ წარდგენილი დოკუმენტი არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. საჯარო მოხელეს უნდა შეემოწმებინა იყო თუ არა დოკუმენტი წარდგენილი უფლებამოსილი პირის მიერ, ხოლო შემდგომ უნდა შეემოწმებინა დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფ-

რობოება რამდენად იყო დაცული სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციაში. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულზე არ უმსჯელია, შეფასების გარეშე დატოვა დოკუმენტაციის შეუსაბამობის საკითხი.

კასატორმა აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით. შეუძლებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სარეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის გარეშე. შესაბამისად იქმნება ვითარება, როდესაც რეესტრის წარმომადგენელი ამონებს დოკუმენტს, ხოლო დოკუმენტი არ რეგისტრირდება განცხადებასთან ერთად, რეესტრის წარმომადგენელი ვალდებული არ დააკმაყოფილოს მოთხოვნილი რეგისტრაცია, მაგრამ თუ ნოტარიუსი ამონებს დოკუმენტს კერძო აქტის სახით, რომელსაც დაინტერესებული პირი რამდენიმე დღის შემდეგ წარუდგენს მარეგისტრირებელ ორგანოს, რეესტრის წარმომადგენელმა შესაძლოა დაუკმაყოფილოს მას მოთხოვნა. აღნიშნული მიდგომა არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

კასატორმა მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული არამართლზომიერი მოქმედებები მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია, ვინაიდან ისინი ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ამასთან, აქტების ბათილად ცნობა უნდა მოხდეს მისი ძალაში შესვლის დღიდან, რამეთუ ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის ქონებრივ ინტერესებს. კასატორმა თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად მიუთითა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ. გადაწყვეტილება სა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 23.09.1982წ. გადაწყვეტილებზე (საქმე „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“, Sporrang and Lonroth v. Sweden).

29.07.2019წ. საკასაციო სასამართლოს განცხადებით მომართა გ. მ-ის წარმომადგენელმა ს. ა-ემ და „სააღსრულებო წარმოებათა

შესახებ კანონის“ 36.1. მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვა 31.10.2018წ. გაცემული №2/22435-18 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული №A19084095 იძულებით აღსრულების შეჩერება. განმცხადებელმა აღნიშნა, რომ გ. მ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, რომელიც კანონდარღვევით დარეგისტრირდა გ. ტ-ის სახელზე, დაწყებულია სააღსრულებო წარმოება კრედიტორის – ს. გ-ის სასარგებლოდ. სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია 25.09.2018წ. დაუსრულებელ გადაწყვეტილებაზე, რომელიც გამოტანილია გ. ტ-ის წინააღმდეგ, სადაც სამოქალაქო დავის საგანია თანხის დაკისრება და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 30.07.2019წ. განჩინებით გ. მ-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონიძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 31.10.2018წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე (№2/22435-18) კერძო აღმასრულებელ ე. ღ-ის მიერ დაწყებული სააღსრულებო წარმოება (საქმე: №A19084095, კრედიტორი: ს. გ-ე, მოვალე: გ. ტ-ე).

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველზე შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების მიხედვით 18.07.2015წ. გ. მ-სა და გ. ტ-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება გ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). ხელშეკრულება დამოწმებული იყო სანოტარო წესით და მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – .... ნოტარიუსის მიერ დამოწმდა ხელშეკრულების ხელმოწერა პირთა ნამდვილობა. გ. ტ-ემ 30.07.2015წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე. საქმეში დაცულია 18.07.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც გ. მ-მა გაყიდა, ხოლო გ. ტ-ემ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში

არსებული ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავი ნივთი, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). აღნიშნული ხელშეკრულება დამონმებული იყო სანოტარო წესით, კერძოდ დამონმებული იყო ხელშეკრულების ხელმომწერ პირთა ნამდვილობა და მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი – ..., რაც წარმოადგენს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებისათვის მინიჭებულ ინდივიდუალურ ნომერს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... გადაწყვეტილებით 18.07.2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა გ. ტ-ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). 30.07.2015წ. ერთი მხრივ გ. ტ-ესა და მეორე მხრივ თ. მ-სა და ს. გ-ეს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... გადაწყვეტილებით მითითებულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. 01.04.2016წ. ს. გ-ესა და თ. მ-ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა უფლების დათმობის (ცესიის) შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც თ. მ-მა ს. გ-ეს გადასცა 30.07.2015წ. გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით შექმნილი პირველი რიგის იპოთეკარის მოთხოვნის უფლება სრულად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.04.2016წ. №... გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა იპოთეკის ცვლილების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...).

საქმეში დაცულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 31.08.2017წ. განაჩენი, რომლითაც გ. ტ-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენისათვის. აღნიშნული განაჩენით დადგენილია, რომ გ. ტ-ემ, თავის მიერ დამზადებული ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავი ნივთი, სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ.

(ს.კ. ...) საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რის შემდეგაც თ. მ-სა და ს. გ-ესთან გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დადგენილია, რომ გ. ტ-ემ ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე საჯარო რეესტრს მოსთხოვა რეალურად გ. მ-ის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.07.2019წ. №... გადაწყვეტილებით გ. მ-ის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე აღდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 31.08.2017წ. განაჩენის საფუძველზე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს გ. ტ-ემ მიმართა 30.07.2015წ. და სარეგისტრაციოდ წარადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელზეც ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული იყო ნოტარიუსის მიერ. სკ-ის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობით. სკ-ის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ გარიგება წერილობითი ფორმით უნდა დაიდოს. სკ-ის 69.5 მუხლის შესაბამისად წერილობითი ფორმის არსებობისას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვას ორი ფუნქცია აქვს – მტკიცების გაადვილება და გარიგების მხარეთა განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვის წესები განისაზღვრება 311<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე, რომელიც ადგენს ამგვარი გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის კანონით დადგენილი წესით დამოწმების ვალდებულებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გ. ტ-ის მიერ მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილი იყო ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურების ე.წ. კერძო აქტის ფორმით, მინიჭებული ჰქონდა სანოტარო მოქმედების შესრულების ინდივიდუალური ნომერი – ..., ხელშეკრულებას ერთვოდა ასევე ნოტარიუსის მიერ შედგენილი სანოტარო აქტის ფორმულარი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.03.2010წ. №71 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 15.6 და 15.7 მუხლების მიხედვით ნოტარიუსი კერძო აქტის ფორმით გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების

დამონმებისას მხარეთა პირადობის და ქმედუნარიანობის შემონ-  
მების შემდეგ ვალდებულია დაამონმოს ხელმომწერ პირთა ხელ-  
მონწერების ნამდვილობა. ამავე ინსტრუქციით განსაზღვრულია  
კერძო აქტის ფორმით სანოტარო დოკუმენტის შედგენის სავალ-  
დებულო წესები, მათ შორის აღსანიშნავია ინსტრუქციის 21-ე მუხ-  
ლით დადგენილი დოკუმენტის შედგენის ფორმალური და ტექნი-  
კური წესები, რომლის მიხედვითაც თუ დოკუმენტი რამდენიმე  
ფურცლისგან შედგება, დოკუმენტი უნდა იყოს აკინძული, დანომ-  
რილი შესაბამისი წესით და მითითებული უნდა იყო გვერდების სა-  
ერთო რაოდენობა (კერძოდ, 21.10 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბა-  
მისად, თუ ნოტარიუსთან წარდგენილი დოკუმენტი შედგება რამ-  
დენიმე ფურცლისაგან ფურცლები უნდა იყოს აკინძული, ზონარ-  
გაყრილი და ზონარდანებებული, ამასთანავე, ზონარს ქალაღდი  
ისე უნდა ჰქონდეს გადაკრული, რომ ქალაღდის მთლიანობის დარ-  
ღვევის გარეშე შეუძლებელი იყოს ზონარის გახსნა. ქალაღდის  
მთლიანობა არ უნდა იყოს დარღვეული. ზონარზე დანებებულ ქა-  
ღალღზე დასმული უნდა იყოს დოკუმენტის გამცემი ორგანოს ბე-  
ჭედი და უფლებამოსილი პირის ხელმონწერა ისე, რომ ბეჭდის ანა-  
ბეჭდისა და ხელმონწერის ნაწილი ასახული იყოს დანებებულ ფურ-  
ცელზე, ხოლო ნაწილი დოკუმენტის ფურცელზე. ამასთანავე ამა-  
ვე წესით მითითებული უნდა იყოს აკინძული ფურცლების რაოდე-  
ნობა). „სანოტარო მოქმედებათა შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხ-  
ლის მიხედვით, თუ მოწმდება კერძო აქტზე ხელმონწერის ნამდვი-  
ლობა უნდა შედგეს დამადასტურებელი წარწერა (ფორმულარი),  
რომელიც შეიძლება დაიბეჭდოს უშუალოდ დოკუმენტზე ან გან-  
თავსდეს ცალკე ფურცელზე და აკინძოს დოკუმენტთან ერთად.  
საქმის მასაღებით დასტურდება, რომ გ. ტ-ის მიერ 30.07.2015წ.  
მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის წარდგენილი სარეგისტრაციო  
დოკუმენტაცია იყო ხარვეზიანი, კერძოდ სარეგისტრაციოდ წარ-  
დგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო ორგვერდიანი, ხოლო  
დოკუმენტის ბოლო გვერღზე დატანიღ ნოტარიუსის დამღაზე სა-  
ნოტარო აქტის გვერღების რაოდენობად მითითებული იყო ექვსი  
(ანოტაციაში მითითებულია, რომ დოკუმენტი აკინძულია 6 ფურ-  
ცღად, ფურცღების რაოდენობა სიტყვიერადაც მითითებულია –  
„ექვსი“). ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენიღი დოკუმენტაცია  
იყო ურთიერთშეუსაბამო, დოკუმენტის სანოტარო ანოტაციაში მი-  
თითებული ინფორმაცია არ შეესაბამებოღა სარეგისტრაციოდ წარ-  
დგენიღ დოკუმენტს, არ ემთხვეოღა ფურცღების რაოდენობა ერ-  
თმანეთს. ამასთანავე, ხსენებული ინსტრუქციის 34.2 მუხლის „გ“  
ქვეპუნქტის თანახმად, სანოტარო რეესტრში სავალდებულო წე-  
სით მიეთითება სანოტარო მოქმედების შინაარსი, სანოტარო რე-

ესტრში დეტალურად უნდა ჩაინეროს იმ აქტის შინაარსი, რომელიც არ რჩება სანოტარო არქივში. მოცემულ შემთხვევაში საყოველთაოდ ხელმისაწვდომ სანოტარო რეესტრში არ ყოფილა მითითებული სანოტარო მოქმედების შინაარსი, მითითებული იყო მხოლოდ ის ფაქტი, რომ შესრულდა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება, რაც დამატებით ქმნიდა რეგისტრაციის შეჩერების პირობას. ამდენად, წარდგენილი დოკუმენტი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.03.2010წ. №71 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი რეგისტრაციის მიზნებისათვის არ მიჯნავს სანოტარო წესით შესრულებულ „საჯარო“ და „კერძო“ აქტებს, კერძო ხასიათის სანოტარო აქტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი, შესაძლოა საფუძვლად დაედოს სარეგისტრაციო წარმოებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. აღნიშნული არ უარყოფს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, ვინაიდან რეგისტრაცია არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების წარმოშობის პროცესის ფინალი. ხსენებული ნორმის მიხედვით საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ურთიერთშესაბამისობაზე და უსაფრთხოებაზე. ამასთანავე, მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ხარვეზი სავსებით ცხადი იყო, ექვსი ფურცლის ნაცვლად წარდგენილი იყო ორ ფურცელზე შედგენილი დოკუმენტი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიმართ არსებული ხარვეზი ქმნიდა სარეგისტრაციო მოქმედების შეჩერების საფუძველს, რამეთუ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის) 13.3 მუხლის თანახმად, ამ ინსტრუქციის და კანონმდებლობის დარღვევით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგე-

ნენ განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შეიძლება გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაციის ან დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში გ. ტ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღებით დაარღვია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით და შესაბამისი ინსტრუქციით განსაზღვრული წარმოების წესები (დოკუმენტის აკინძვის ერთიანობის მოთხოვნის („სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 21.10 მუხ. „ა“ ქვ.პ.) დაცულობა დანაშაულის ნიშნების გამოსარკვევ გარემოებათა რიგს განეკუთვნება და მისი გამოკვლევა სცილდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას). შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა რეგისტრაციის თაობაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ საფუძვლიანია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტი სადავო გადანყვეტილების ბათილად ცნობის ორ საფუძველს უთითებდა: დოკუმენტის სანოტარო ანოტაციაში მითითებული ინფორმაციის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციასთან შეუსაბამობას და სარეგისტრაციო დოკუმენტის რეესტრში უფლებამოსილი ავტორიზებული პირის მიერ წარუდგენლობას. სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ მეორე საფუძველზე იქონია მსჯელობა და შეფასების მიღმა დატოვა დოკუმენტაციის შეუსაბამობის საკითხი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ დოკუმენტაციის შეუსაბამობა ქმნიდა არა რეგისტრაციის, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების პირობას, შესაბამისად აღნიშნული წარმოდგენს უძრავი ქონების გ. ტ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს.

კასატორი ითხოვს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.15წ. ... და 03.08.2015წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებების ბათილად ცნობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განაჩენის საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.07.2019წ. გადანყვეტილებით ბინის კასატორის სახელზე აღრიცხვა არ უკარგავს გ. მ-ს ინტერესს რეგისტრაციის შესახებ 30.07.15წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ, ვინაიდან განაჩე-



ნის საფუძველზე ბინის მესაკუთრედ გ. მ-ის აღრიცხვით არ მომხდარა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... გადაწყვეტილების უკანონობის გამო ბათილად ცნობა. ახალი რეგისტრაცია იწვევს წინმსწრები რეგისტრაციის გაუქმებას, თუმცა გაუქმება მოიცავს როგორც აქტის ბათილად ცნობას, ისე ძალადაკარგულად გამოცხადებას. აქტის ბათილობა არის მისი უკანონობის და არა გაუქმების მომენტის მაჩვენებელი. ამასთანავე, ბათილად ცნობის ობიექტი გამოცემის მომენტშივე უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გამოიცა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ როგორც კანონიერი, ასევე უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მისი გამოცემის მომენტიდან იქნეს შესასრულებლად სავალდებულო ძალას. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იწვევს საჯარო რეესტრში ბათილად ცნობილი აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენას იმ შემთხვევაში, უკეთუ აქტის ბათილად ცნობამდე არ არის განხორციელებული უძრავ ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შემდგომი სარეგისტრაციო წარმოებები დამოუკიდებლად წარმოადგენენ სარეგისტრაციო აქტების გამოცემის საფუძველს, წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე. 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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... გადანყვეტილებას საფუძველად უდევს ერთი მხრივ გ. ტ-ეს, ხოლო მეორე მხრივ თ. მ-სა და ს. გ-ეს შორის 30.07.2015წ. დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმებულია სანოტარო მოქმედების დადასტურების გზით, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საჯარო აქტის ფორმით შესრულებული სანოტარო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელიც საჯარო რეესტრს წარედგინა ხელშეკრულების დამმონმებელი ნოტარიუსის მიერ, რაც საჯარო რეესტრის სააგენტოსა და ნოტარიუს შორის 27.11.14წ. ხელშეკრულების შესაბამისად უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა. საკასაციო სამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დაცულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.03.2010წ. №71 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 47.2 მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც ავტორიზებული ნოტარიუსი, რომელმაც სანოტარო წესით დაამონმა ხელშეკრულება იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების შესახებ, ვალდებულია უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაინტერესებული პირის განცხადების მიღების რეგისტრაცია.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ რეგისტრაციის შესახებ პირველი გადანყვეტილების ბათილად ცნობა ავტომატურად იწვევს შემდეგი რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. სამართალურთიერთობის სპეციალური კანონმდებლობით მოწესრიგების შემთხვევაში სამართალურთიერთობის მოწესრიგება ხდება არა სზაკ-ის, არამედ სპეციალური კანონმდებლობის ნორმებით, ხოლო საკითხის განსაკუთრებული რეგულაციის არ არსებობის პირობებში ძირითად მნიშვნელობას სზაკ-ი იძენს. სზაკ-ი იმ შემთხვევაში მოქმედებს, თუ არ არსებობს სპეციალური რეგულაციები ცალკეული სფეროებისათვის. სზაკ-ი წარმოადგენს სხვადასხვა სფეროს მომცველი გამჭოლი საკითხის ტიპიურ მაგალითს, რომელიც არ თავსდება ერთი უნივერსალური საკანონმდებლო აქტის რეგულაციაში. სარეგისტრაციო წარმოების მიმართ სზაკ-ის გამოყენება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო წარმოების მომწესრიგებელი კანონმდებლობა სხვა წესს არ ითვალისწინებს, ასეთ პირობებში საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომწესრიგებელ კანონმდებლობასთან ერთად გამოიყენება სზაკ-ის ნორმები. რეგისტრაციის ბათილად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.4 მუხ.). სარეგისტრაციო სამართალურთიერთობები არის აღმი-

ნისტრაციული სამართალურთიერთობების ნაირსახეობა, თუმცა იმავდროულად მათ თავიანთი თავისებურებები გააჩნიათ. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობების ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო მას შემდეგ რაც უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, ის მოიპოვებს აბსოლუტურ უფლებას და შესაბამისად რეგისტრაციის ეტაპიდან სახეზეა იპოთეკა, როგორც სანივთო უფლება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სანივთო უფლების კეთილსინდისიერი შექმნა, ობიექტურად არამართლზომიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლების, მათ შორის საკუთრების უფლებისა და მათი მდგომარეობის სწორად ასახვა. საჯაროობის პრინციპი გულისხმობს, რომ ამგვარი უფლება მესამე პირებისათვის რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს იურიდიულ ძალას, კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც იმას ნიშნავს, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უკანონობა. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემქმნის მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემონმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემქმნის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემქმნმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემქმნს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემქმნმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. შემქმნს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც მის გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება (სუს 10.12.2013წ. №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება). სკ-ის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის სწორად მიჩნევისთვის საკმარისია გამსხვისებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყოს უძრავ ნივთზე უფლების მესაკუთრედ, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემქმნმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. 30.07.2015წ. სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის გ. ტ-ე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-12 პუნქტის თანახმად გ. ტ-ე ადასტურებს, რომ მესამე პირს არ შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია იპოთეკის

საგნის მიმართ, უარყოფს რაიმე სახის სარჩელის ან საჩივრის არსებობას. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ იპოთეკარებმა უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის დროს იცოდნენ უფლების ნაკლის შესახებ. იპოთეკარებს არ ჰქონდათ საშუალება ევარაუდათ საკუთრების ხარვეზიანობა, ისინი მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად და მათ მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლზომიერი იპოთეკარებისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებში ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება (სუს 01.07.2013წ. №ას-1607-1509-2012).

განსახილველ შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლებას უპირისპირდება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. სადავო ურთიერთობების ფარგლებში თავდაპირველ მესაკუთრეს არანაირი უმართლობა არ მიუძღვის. ჩადენილ უმართლობაში ბრალი არც იპოთეკარებს (თ. მ-ი, ს. გ-ე) მიუძღვით, რამდენადაც მათ არ იცოდნენ, რომ გამსხვისებელი არ იყო უფლებამოსილი მესაკუთრე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული იყო გ. ტ-ე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული სადავო სამართალურთიერთობების ნებისმიერი სამართლებრივი გადაწყვეტის პირობებში ბუნებრივად შეუძლებელია ორივე მხარის ინტერესების დაკმაყოფილება. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეეხება შემთხვევას, როდესაც უძრავი ქონების გასხვისება ხდება იმ პირის მიერ, რომელიც არასწორად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ანუ სადავო ნორმები არეგულირებენ შემთხვევებს, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრეს არ წარმოადგენს, თუმცა ასეთად არასწორად არის რეგისტრირებული. ამდენად, ხსენებული ნორმები ქმნის შემძენის დაცვის გარანტიას იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ, რომელიც არ წარმოადგენს ნამდვილ მესაკუთრეს და რეალურად არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს ქონება. ხსენებული ნორმები იცავენ კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელიც ენდობოდა საჯარო რეესტრის არაზუსტ ჩანაწერს. აღნიშნული ნორმებით უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისაგან. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპე-

ციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. სკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კანონისმიერების პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს არანაკლები ნდობა გააჩნია საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცვის ღირს უკეთეს სიკეთედ არის მიჩნეული კანონმდებლის მიერ. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ, ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენილი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია სწორედ, რომ ობიექტური რეალობის სანინააღმდეგოდ დაიშვება და მას გამართლება აქვს სწორედ მესამე პირთა ინტერესების დასაცავად. ამდენად, რეგისტრაციის გადანყვეტილების ბათილად ცნობა თუნდაც მისი გამოცემიდან, არ იწვევს შემდგომში რეგისტრაციების ბათილობას. აღნიშნული პრეზუმფციიდან გამომდინარე, იპოთეკარებს არ ეკისრებათ დამატებითი წინდახედულობის გამოჩენის ვალდებულება (იხ. სუს 03.06.2014წ. საქმე №ბს-287-279(კ-13); სუს 30.05.2017წ. საქმე №ბს-213-211 (2კ-17); სუს 05.04.2018წ. საქმე №ბს-975-971(კ-17)).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად, რეგისტრაციის გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა (26.3 მუხ. „ა“ ქვ.პ.). მოცემულ შემთხვევაში 03.08.15წ. №... იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებას საფუძვლად უდევს 30.07.2015წ. სანოტარო წესით გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, აღნიშნული ხელშეკრულება ძალაშია და სადავოდ არ გამხდარა მხარეებს შორის, რაც გამორიცხავს 03.08.15წ. №... იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.08.2015წ. №... გადანყვეტილება, რომლითაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იპოთეკის უფლე-

ბა ქ. თბილისში, ...ისა და ...ის ქუჩის კუთხეში მდებარე უძრავ ნივთზე (სართული 2, ბინა №3, ფართი (მშენებარე) 129.80 კვ.მ. (ს.კ. ...)) შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

საფუძვლსაა მოკლებული კასატორის მითითება ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 23.09.1982წ. გადაწყვეტილებაზე (საქმე „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“, Sporong and Lonroth v. Sweden), რომელიც ეხება საკუთრების ჩამორთმევის ღირებულებების და მშენებლობის აკრძალვის საკითხების განხილვის ვადებს. უსაფუძვლოა ასევე კასატორის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 17.10.2017წ. გადაწყვეტილებით უპირატესობა უძრავი ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს მიანიჭა (საკონსტიტუციო სასამართლო 17.10.2017წ. გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი სკ-ის 185-ე მუხლის მხოლოდ ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია). საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 17.10.2017წ. №3/4/550 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის ინსტიტუტი არ ეწინააღმდეგება კონსტიტუციას, საკონსტიტუციო სასამართლომ კეთილსინდისიერ შემძენის ინტერესებს უპირატესობა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვის უზრუნველსაყოფად მიანიჭა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სამსახურის 30.07.2015წ. ... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას უარი უნდა ეთქვას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 53.1 მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის 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 თვლის, რომ სსკ-ის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით) 550 ლარის ნაზღაურის 275 ლარის გადახდა.

### **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 დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2018წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2015წ. ... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;
5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. გაუქმდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.07.2019წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება;
7. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ. მ-ის სასარგებლოდ, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების პროპორციულად, დაეკისროს 275 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6  
ტელ.: (995 32) 298 21 03  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)