

უქრავი ქონება

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, №4

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

2020, №4

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

2020, №4

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

2020, №4

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 299 04 18;
www.supremecourt.ge

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

საქიჯბელი

1. უძრავი ქონების დაცვა და რეგისტრაციის კანონიერება

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთის თაობაზე გაფრთხილების გამოცემის წინაპირობა	4
საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების უფლებრივი ტვირთისგან გათავისუფლება	27
ღია აივნისა და დერეფნის ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა და მათი რეგისტრაციის კანონიერება	44
სადავო ობიექტის სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმება და კოოპერატივის სახელზე რეგისტრაცია	63
რეგისტრირებული უძრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილება	78
უძრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერება	115

2. მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული დავები

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	152
საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება	182
მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი ერთ-ერთი საფუძველი	199

1. უპრავი ქონების ღაცვა და რეგისტრაციის კანონიერება

საკუთრებაში არსებული უპრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთის თაობაზე გაფრთხილების გამომცემის წინაპირობა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-563-556(2კ-15)

18 დეკემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისში, ... ქ. №82-ში მდებარე 18 კვ.მ. ფართის მქონე №31 ბინაზე რეგისტრირებული იყო მ. ხ-ის საკუთრების უფლება. მ. ხ-ის შეუსრულებელი ვალდებულების აღსრულების მიზნით, მოხდა იპოთეკით დატვირთული აღნიშნული ფართის გასხვისება იძულებითი საჯარო აუქციონის ფორმით. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. განკარგულების საფუძველზე, ზემოაღნიშნული ბინა საჯარო აუქციონზე მ. ბ-ამ შეიძინა და 20.01.2009წ. ბინა მ. ბ-ას სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (ს/კ №...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2011წ. გადაწყვეტილებით, მ. ბ-ას მიერ წარდგენილი №31 ბინის შიდა აზომვითი ნახაზისა და ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმის საფუძველზე, №31 ბინის რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ ამ გადაწყვეტილებით მოხდა №... საკადასტრო კოდის დაყოფა №... და ... საკადასტრო კოდებად. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრებად აღირიცხა ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე 21.00 კვ.მ. ფართი (ს/კ/ №...) და 20,85 კვ.მ. ფართი (ს/კ №...). ისანი-სამგორის რაონის გამგეობის 21.09.2011წ. №39-1592 დადგენილებით მ. ბ-ას საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე 20,85კვ.მ. ფართს (ს/კ №...) მიენიჭა ნომერი (№31„ე“) და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა შესაბამისი ცვლილება. მ. ბ-ამ 24.02.2012წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილი-

სის სარეგისტრაციო სამსახურს და ბმა „...“ №27, №28 კრების ოქმების საფუძველზე, მოითხოვა №82-ში მდებარე ბინა №31„ე“-ზე რეგისტრირებული ჩანანერის გაუქმება, ვინაიდან ბმა „...“ 01.03.2012წ. №28 კრების ოქმით, გაუქმდა მ. ბ-ას სახელზე რეესტრში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი – ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.03.2012წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის 12.03.2012წ. მომზადებული ამონაწერის თანახმად, მ. ბ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31 ფართით 18 კვ.მ. (ს.კ. №...), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულება და ბმა „...“ კრების ოქმი №28. ზემოაღნიშნულ რეგისტრაციაში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ, მ. ბ-ამ მ. ხ-ის მიმართ წარადგინა სამოქალაქო სარჩელი და მოითხოვა თბილისში, №82-ში მდებარე, მ. ხ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8კვ.მ. ფართზე მესაკუთრედ ცნობა. მოსარჩელის მოსაზრებით, იგი 13.01.2009წ. აუქციონის შედეგად, გახდა როგორც 18 კვ.მ. ფართის (№31-ე ბინის), ისე მისი დამხმარე ფართის – 27,8კვ.მ.-ის მესაკუთრეც. საქალაქო სასამართლოს 23.10.2012წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. 13.03.2013წ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა აპელანტის (მოსარჩელის) მ. ბ-ას საჩივარი, გაუქმდა საქალაქო სასამართლოს 23.10.2012წ. გადაწყვეტილება და სარჩელი დაკმაყოფილდა: აღიარებულ იქნა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება თბილისში, №82-ში მდებარე, მ. ხ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8კვ.მ. ფართზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ბ-ამ სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. განკარგულების საფუძველზე, №31 ბინა (18 კვ.მ.) შეიძინა დამხმარე ფართთან ერთად (27,8 კვ.მ.). კანონიერ ძალაში მყოფი ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების და მის საფუძველზე გაცემული 05.12.2013წ. სააღსრულებო ფურცლის შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით, რეესტრში რეგისტრირებულია მ. ბ-ას საკუთრების უფლება 27,8 კვ.მ. ბინა №31„ე“-ზე (ს/კ №...). ამასთანავე, ძალაშია ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე №31 ბინაზე მ. ბ-ას რეგისტრაცია (ფართით 18 კვ.მ, ს.კ. №...). მ. ბ-ას სახელზე რეგისტრირებულ ბინა №31„ე“-ს, მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მ. ხ-ე. მ. ბ-ამ მოითხოვა ხელშეშლის აღკვეთა, თუმცა შს სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების 26.03.2014წ. №583575 წერილით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ მ. ბ-ას საკუთრებაში არ-

სებულ უძრავ ნივთთან (ქ. თბილისი, №82, ბინა №31) დაკავშირებით ქ. თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის №004111680 საქმეზე, სსკ-ის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულისათვის. შს მინისტრის 03.11.14წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

12.06.2014წ. მ. ბ-ამ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სამართლოს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შედეგად, მ. ბ-ამ მოითხოვა ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების 26.03.2014წ. №583575 წერილის ბათილად ცნობა, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 03.11.2014წ. №2203735 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე, შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 პოლიციის განყოფილებისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემის დავალება მ. ხ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მას ბმა „...“ №26 კრების ოქმის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე არცერთ ბინაზე არ მოუპოვებია საკუთრების უფლება (ბინა №31-18 კვ.მ. და ბინა №31„ე“-27,80კვ.მ.). იგი მითითებულ მისამართზე მდებარე 27.80 კვ.მ. №31„ე“ ბინის მესაკუთრე გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო მეორე ბინის (№31, 18 კვ.მ.) მესაკუთრე – აღმასრულებლის 2009 წლის №01/01-21/09-12 განკარგულების საფუძველზე და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმის საფუძველზე, რომლის გაყალბების ფაქტზეც მიმდინარეობს გამოძიება. ამდენად, სისხლის სამართლის საქმეზე ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმის გაყალბების ფაქტზე მიმდინარე გამოძიებას არავითარი სამართლებრივი დატვირთვა არ გააჩნია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მ. ხ-ის მიერ ხელყოფის საკითხის გადაწყვეტასთან მიმართებაში. ხელმყოფს მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია, შესაბამისად არ არსებობს ხელშეშლის აღკვეთის შეწყვეტის საფუძველები.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები წარუდგინა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს

ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილებას, ასევე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარ სამმართველოს და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, თუმცა სზაკ-ის 96.1 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების მიუხედავად, წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, არცერთმა ორგანომ არ გამოიკვლია სრულად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე უარი უთხრეს ხელშეშლის აღკვეთაზე. მოსარჩელე თვლის, რომ სადავო აქტები ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის, საქართველოს კონსტიტუციის, „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის №747 ბრძანების მოთხოვნებს, რის გამოც, სზაკ-ის 60¹ მუხლის თანახმად, არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და მოპასუხე შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.12.2014წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის, ასევე სსკ-ის 170-ე მუხლის საფუძველზე, მესაკუთრის უფლების ეფექტურად და დროულად დაცვის მიზნით, „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით გასახორციელებელ ღონისძიებათა განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 12.05.2007წ. №317 ბრძანებულებისა და „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის „ფ“ ქვეპუნქტის შესრულებისათვის, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.2010წ. №747 ბრძანებით დამტკიცდა „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი“. აღნიშნული წესის 8.1. მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. კოლეგიამ მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31-თან დაკავშირებით, სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარეობს გამოძიება. შესაბამისად, სახეზეა „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან

სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველი. კოლეგიამ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტა მოხდა უკანონოდ, ვინაიდან სისხლის სამართლის საქმის შედეგი გავლენას ვერ იქონიებდა სადავო ფართზე მ. ბ-ას საკუთრების უფლებაზე. კოლეგიამ მიიჩნია, რომ „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტი, განსაზღვრავს რა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძვლად უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოებას, არ აკეთებს არანაირ დათქმას იმის თაობაზე, რომ სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შედეგი გავლენას უნდა ახდენდეს სადავო უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. კანონმდებელმა აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტისთვის საკმარისად მიიჩნია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, მიუხედავად მისი შედეგისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კოლეგიამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილების სათვის მ. ხ-ის მიმართ უძრავი ქონების ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემის დავალების საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.12.2014წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-ამ. აპელანტმა მოითხოვა აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2015წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.12.2014წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. ბ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების 26.03.2014წ. №58375 წერილი, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 03.11.2014წ. №2203735 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებას დაევალა მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე ახალი ინდივი-

დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემა მესამე პირის – მ. ხ-ის მიმართ.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ბ-ა წარმოადგენს უძრავი ქონების, კერძოდ ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე, 27,80 კვ.მ. ფართის №31„ე“ ბინის (ს/კ №...) მესაკუთრეს და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. გადაწყვეტილება (საქმე №2ბ/4511-12), ასევე ამ გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოწერილი სააღსრულებო ფურცელი. დადგენილად იქნა მიჩნეული აგრეთვე, რომ მითითებულ მისამართზე მდებარე 27,80 კვ.მ. ფართის №31„ე“ ბინის ფართს (ს/კ №...), მესაკუთრის – მ. ბ-ას ნების საწინააღმდეგოდ, ფლობს და სარგებლობს მესამე პირი – მ. ხ-ე. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №2ბ/4511-12), მ. ბ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, აღიარებულ იქნა მისი საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე, მოპასუხე მ. ხ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8კვ.მ. ფართზე (შესასვლელი – 8,5 კვ.მ., საპირფარეშო – 1,98 კვ.მ., სამზარეულო – 14,12 კვ.მ. და ღია აივანი – 3,55 კვ.მ.). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 05.12.2013წ. გასცა სააღსრულებო ფურცელი. საქმეზე დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ მ. ბ-ა ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინის (ფართით 27,80 კვ.მ., ს/კ №...), გარდა, საკუთრების უფლებით ასევე ფლობს №31 ბინას (ფართით 18.00 კვ.მ.), რომლის საკადასტრო კოდიც არის ამ უძრავ ნივთზე მ. ბ-ამ საკუთრების უფლება მოიპოვა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულებით. ამასთან, საქმეზე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ თბილისში, ... №82-ში მდებარე №31 ბინას (ფართი 18.00 კვ.მ.) ფლობს, ბინით სარგებლობს თავად მესაკუთრე – მ. ბ-ა.

სააპელაციო პალატის აზრით, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის უნდა დადგენილიყო – არსებობდა თუ არა რაიმე კავშირი სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში მითითებულ სისხლის სამართლის საქმესა და მოსარჩელის – მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე პოლიციის ორგანოში წამოწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას (ამ ადმინისტრაციული წარმოების პირობებში გადასაწყვეტ საკითხს) შორის.

საქმის მასალებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების წარმოებაშია №004111680 სისხლის სამართლის საქმე ბმა „...“ კრების ოქმის გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლით. მოცემული სისხლის სამართლის საქმე შეეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმს (ამ ოქმის გაყალბების ფაქტს), რომელიც, თავის მხრივ, შეეხება მ. ბ-ას კუთვნილი №31 საცხოვრებელი ბინის (მდებარე თბილისში, №82-ში) შემადგენლობაში შემავალ ცალკეულ ფართებს. კერძოდ, 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმით დგინდებოდა, რომ ამხანაგობის კრებაზე განიხილეს მ. ბ-ას ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული 18 კვ.მ. ფართის (ბინა №31) გარდა ამ ფართის მიმდებარედ არსებული დამატებით სხვა ფართების – 21.00 კვ.მ., 7.73 კვ.მ. და 12.12 კვ.მ. ფართების მ. ბ-ას საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საკითხი. აღნიშნული საკითხი გადაწყდა დადებითად, ამხანაგობამ ხმათა 2/3-ით მ. ბ-ას განუცხადა თანხმობა დამატებითი ფართების საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თაობაზე. მ. ბ-ამ ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი, როგორც უფლების დამდგენი საბუთი, თავის დროზე გამოიყენა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად. შედეგად, მ. ბ-ა დროის გარკვეულ მონაკვეთში – 2011 წლის 06 აპრილიდან 2012 წლის 12 მარტამდე წარმოადგენდა ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ორი სხვადასხვა ბინის (№31 ბინის (ფართით 20.85 კვ.მ.) და №31„ე“ ბინის (ფართი 21.00 კვ.მ.) მესაკუთრეს. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.04.2011წ. №...- გადაწყვეტილებით, ვინაიდან აზომვით ნახაზზე დაფიქსირებული მ. ბ-ას კუთვნილი ფართი წარმოადგენდა ორ ცალკე უფლების ობიექტს, რეგისტრაციის დროს №... საკადასტრო კოდი დაიყო №... და ... საკადასტრო კოდებად. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრებად აღრიცხა ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე 21.00 კვ.მ. ფართი (ს/კ/...) და 20,85 კვ.მ. ფართი (ს/კ №...). ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ თბილისის ისანი-სამგორის რაონის გამგეობის 21.09.2011წ. №39-1592 დადგენილებით მ. ბ-ას საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ფართს (ს/კ №...) მიენიჭა ნომერი (31„ე“), აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა შესაბამისი ცვლილება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 01.03.2012წ. №28 კრებაზე

ამხანაგობის წევრთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით გაუქმდა იმავე ამხანაგობის 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი. მ. ბ-ამ 24.02.2012წ. განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ №27, №28 კრების ოქმების საფუძველზე, მოითხოვა №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინაზე რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ. №... გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, საჯარო რეესტრის 12.03.2012წ. ამონაწერის თანახმად მ. ბ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარჩა აღრიცხულად მხოლოდ ერთი ბინა – ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31, ფართით 18 კვ.მ. (ს.კ. №..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ კრების ოქმი №28).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ მ. ბ-ას 24.02.2012წ. განცხადების და ამ განცხადების საფუძველზე გამოცემული თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ. №... გადაწყვეტილების მეშვეობით, საჯარო რეესტრიდან ამოშლილ (გაუქმებულ) იქნა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება უძრავი ნივთის იმ ნაწილზე (იგულისხმება ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31„ე“, 20,85 კვ.მ. ფართით, ს/კ №...), რომელზედაც მას დაუდასტურდა საკუთრების უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმით. პალატამ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31„ე“ (ფართით 27,80 კვ.მ., ს/კ №...), რომელიც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლების საგნად აღრიცხულია უფლების დამდგენი დოკუმენტების – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილების და 05.12.2013წ. №2ბ/4511-12 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, თავდაპირველად, დროის გარკვეულ მონაკვეთში (2011 წლის 06 აპრილიდან 2012 წლის 12 მარტამდე დროის შუალედში), ირიცხებოდა საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლების საგნად, ოღონდ სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტის – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმის საფუძველზე, თუმცა თავად მ. ბ-ას ინიციატივით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ. №...-06 გადაწყვეტილების მეშვეობით საჯარო რეესტრიდან ამოშლილ (გაუქმებულ) იქნა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება უძრავი ნივთის აღნიშნულ ნაწილზე (იგულისხმება ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31„ე“, 20,85 კვ.მ. ფართი, ს/კ №...).

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მ. ბ-ას ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო მატერიალური სამართლის ნორმები წარმოდგენილია კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში – საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებულ „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესში“, ასევე „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონში. პალატამ მიუთითა „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად პოლიცია საკუთარი ფუნქციების შესრულების უზრუნველსაყოფად თავისი კომპეტენციის ფარგლებში რეაგირებს სამართალდარღვევის ფაქტებზე, კერძოდ: პირის მიერ კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე უზრუნველყოფს ამ პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან მისი გამოყენების სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთას, გარდა სავარაუდო ხელმოყოფის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევისა. პოლიციის უფლებამოსილი პირის მიერ სავარაუდო ხელმოყოფისთვის მიცემული წერილობითი გაფრთხილების ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრება არ აჩერებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელებასა და წერილობითი გაფრთხილების (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედებას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მ. ბ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილება დააფუძნა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე1“ ქვეპუნქტზე, თუმცა ვერც ადმინისტრაციული წარმოების (როგორც განცხადების, ისე ადმინისტრაციული საჩივრის გამო წარმოებების) და ვერც ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ეტაპზე მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ვერ შეძლეს განემარტათ და დაესაბუთებინათ, თუ რა გავლენას მოახდენს დასახელებული სისხლის სამართლის საქმის განხილვის შედეგი, ანუ ამ საქმეზე მომავალში გამოტანილი სასამართლოს განაჩენი მ. ბ-ას საკუთრების უფლების არსზე, რაობაზე. მარტოოდენ ის ფაქტი, რომ დღეის მდგომარეობით საგამოძიებო ორგანო აწარმოებს სისხლის სამართლის საქმეს, რომელიც შეეხება მ. ბ-ას კუთვნილ უძრავ ნივთს, არ კმარა იმის სამტკიცებლად, რომ სახეზე არის საქართველოს შინა-

გან საქმეთა მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, ამ ნორმის გამოყენების პირობებში უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს (პოლიციის ორგანოს) უნდა შეეძლოს იმის მტკიცება, რომ სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების დასრულების, საქმის არსებითად განხილვისა და საქმეზე განაჩენის გამოტანის პირობებში განაჩენის გავლენით არსებითად შეიცვლება ადმინისტრაციული წარმოების მონაწილე პირების – განმცხადებლის (მესაკუთრის) და ხელმყოფის ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობა სადავო უძრავ ნივთთან მიმართებაში.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ბ-ამ უძრავ ქონებაზე – ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინაზე (27,80 კვ.მ. ფართის, ს/კ №...) საკუთრების უფლება მოიპოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილებით, რომელიც საფუძვლად დაედო მ. ბ-ას საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების და შემდგომ – განაჩენის გამოტანის პირობებში რომც აღმოჩნდეს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი არის ყალბი და დადგინდეს (დასჯილ) იქნეს ის პირი, რომელმაც გააყალბა აღნიშნული ოქმი, ასეთი შინაარსის განაჩენი მაინც ვერ უზრუნველყოფს ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ბინა №31„ე“ (27,80 კვ.მ. ფართის, ს/კ №...) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შეცვლას, ვერ განაპირობებს ნივთის მესაკუთრის – მ. ბ-ას საკუთრების უფლების გაუქმებას, რადგან მას ეს უკანასკნელი (საკუთრების უფლება) მოპოვებული აქვს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილებით. თავის მხრივ, საპროცესო დოკუმენტის – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მ. ბ-ასა და მ. ხ-ეს შორის უძრავი ქონების გამო სამოქალაქო დავის გადაწყვეტის პროცესში არანაირი როლი არ შესრულებია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმს. კრების ოქმით, როგორც მტკიცებულებით, არ ყოფილა დადასტურებული დავასთან დაკავშირებული ესა თუ ის ფაქტი, გარემოება. შესაბამისად, სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი განაჩენი ასევე ვერ უზრუნველყოფს სამოქალაქო დავაზე მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლას, მ. ბ-ასთვის გადაწყვეტი-

ლებით მინიჭებული საკუთრების უფლების გაუქმებას.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების 26.03.2014წ. №583575 წერილი, ასევე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 03.11.2014წ. №2203735 გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, კერძოდ, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებულ „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-3, მე-4, მე-5 და მე-8 მუხლების, „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის დებულებებს, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველია. უკანონოდ იქნა მიჩნეული ასევე მოპასუხე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების უარი, მესამე პირის – მ. ხ-ის მიმართ უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემის თაობაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის უარი ეწინააღმდეგება საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებულ „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-3, მე-4, მე-5 და მე-8 მუხლების, „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის დებულებებს, შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის პარალელურად, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილებას უნდა დავალებოდა მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემა მესამე პირის – მ. ხ-ის მიმართ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2015წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისა და შს სამინისტროს მიერ. კასატორებმა მოითხოვეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2015წ. გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილება არ ეთანხმება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებას, რომ სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის გამოძიების მიმდინარეობა ვერ იქნება აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველი. კასატორი თვლის, რომ ასეთი განმარტება ეწინააღმდეგება საქართველოს შს მინისტრის 24.05.201076. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველს. აღნიშნული ნორმა არ აკეთებს არანაირ დათქმას იმის თაობაზე, რომ სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შედეგი გავლენას უნდა ახდენდეს სადავო უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. კანონმდებელმა აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტისთვის საკმარისად მიიჩნია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, მიუხედავად მისი შედეგისა.

კასატორი – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ გადაწყვეტილება გამოტანილია კანონის დარღვევით და არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი, რადგან მოხდა ნორმის არასწორი განმარტება. სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ არასწორედ განმარტა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.201076. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი და დაადგინა, რომ სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის გამოძიების მიმდინარეობა ვერ იქნება აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველი. კასატორის მითითებით, აღნიშნული განმარტება პირდაპირ ეწინააღმდეგება საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.201076. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „წესის“ 8.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველს. აღნიშნული ნორმა არ აკეთებს არანაირ დათქმას იმის თაობაზე, რომ სისხლის სამართლის საქმის წარმოების შედეგი გავლენას უნდა ახდენდეს სადავო უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. კანონმდებელმა აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტისათვის საკმარისად მიიჩნია უძრავ ნივ-

თან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის წარმოება, მიუხედავად მისი შედეგისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომელიც ახორციელებს აღკვეთის ღონისძიებას, აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტისთვის საკმარისია დადგინდეს, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №82-ში მდებარე 18 კვ.მ. ფართის, მ. ხ-ის სახელზე რიცხული №31 ბინა, შეუსრულებელი ვალდებულების აღსრულების მიზნით, გასხვისდა იძულებითი აუქციონის წესით. №31 ბინა საჯარო აუქციონზე შეიძინა მ. ბ-ამ და 20.01.09წ. ბინა მ. ბ-ას სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (ს/კ №...), უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულება. მ. ბ-ამ 18.02.2011წ. №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ი/მ „ვ. მ-ის“ მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (მდებარე თბილისი, ... №82, ბინა №31) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მ. ბ-ას კუთვნილი ფართი (ს/კ ...) შეადგენდა 48.61 კვ.მ-ს. ი/მ „ვ. მ-ის“ მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე ასახულ 48.61 კვ.მ. ფართზე მ. ბ-ას საკუთრება დადასტურებული იყო ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმით, ამხანაგობის წევრების ხმათა 2/3-ით. ამხანაგობის წევრები თანხმობას აცხადებდნენ აღნიშნული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.04.2011წ. №... გადაწყვეტილებით, ვინაიდან აზომვით ნახაზზე ასახული მ. ბ-ას კუთვნილი ფართი წარმოადგენდა ორ ცალკე უფ-

ლების ობიექტს, №... საკადასტრო კოდი დაიყო №... და №... საკადასტრო კოდეზად. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრებად აღირიცხა ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე 21.00 კვ.მ ფართი (ს/კ №...) და 20,85 კვ.მ. ფართი (ს/კ №...). თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 21.09.2011წ. №39-1592 დადგენილებით მ. ბ-ას საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე ფართს (ს/კ №...) მიენიჭა ნომერი – №31„ე“. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა შესაბამისი ცვლილება. მ. ბ-ამ 24.02.2012წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ბმა „...“ №27, №28 კრების ოქმების საფუძველზე, მოითხოვა №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინაზე რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 01.03.2012წ. №28 კრების ოქმით გაუქმდა ამხანაგობის 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ. №... გადაწყვეტილებით მ. ბ-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება უძრავი ნივთის იმ ნაწილზე (20.85 კვ.მ. ფართის მქონე №31„ე“ ბინა, ს/კ ...), რომელზედაც მას დაუდასტურდა საკუთრების უფლება ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 13.03.2012წ. მომზადებული ამონაწერის თანახმად, მ. ბ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარჩა აღრიცხულად ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე №31 ბინა ფართით 18 კვ.მ. (ს/კ №...), უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულება და ბმა „...“ კრების ოქმი №28.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №2ბ/4511-12), თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 23.10.2012წ. გადაწყვეტილების შეცვლით, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. ბ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, აღიარებულ იქნა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე, მოპასუხე მ. ხ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8კვ.მ. ფართზე (შესასვლელი – 8,5 კვ.მ., საპირფარეშო 1,98 კვ.მ., სამზარეულო – 14.12 კვ.მ. და ღია აივანი – 3,55 კვ.მ.). კანონიერ ძალაში მყოფ აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ 05.12.2013წ. გასცა სააღსრულებო ფურცელი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. გადაწყვეტილების და 05.12.13წ. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, საჯარო რეეს-

ტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში №82-ში მდებარე 27,80კვ.მ. ფართი, ბინა №31„ე“ (ს/კ ...ე).

ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინა (ფართით 27,80 კვ.მ., ს/კ №...ე), რომელიც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლების საგნად აღრიცხულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილების და 05.12.2013წ. №2ბ/4511-12 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, თავდაპირველად, დროის გარკვეულ მონაკვეთში, კერძოდ 2011 წლის 06 აპრილიდან 2012 წლის 12 მარტამდე დროის შუალედში, ასევე ირიცხებოდა საჯარო რეესტრში მ. ბ-ას საკუთრების უფლების საგნად, ოღონდ სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტის – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმის საფუძველზე, თუმცა თავად მ. ბ-ას ინიციატივით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ. №... გადაწყვეტილების მეშვეობით გაუქმდა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება უძრავი ნივთის აღნიშნულ ნაწილზე ანუ №31„ე“ ბინის 20.85 კვ.მ. ფართზე, სკ №....

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №2ბ/4511-12) აღიარებულ იქნა მ. ბ-ას საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე, მოპასუხე მ. ხის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8 კვ.მ. ფართზე (შესასვლელი – 8,5 კვ.მ., საპირფარეშო – 1,98 კვ.მ., სამზარეულო – 14,12 კვ.მ. და ღია აივანი – 3,55 კვ.მ.). მითითებული გადაწყვეტილებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე 27,80 კვ.მ. ფართის №31„ე“ ბინაზე (ს/კ №...) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მ. ბ-ას საკუთრების უფლება. ასევე დადგენილია, რომ მ. ბ-ას ნების სანაწილმდგომად, ბინას ფლობს მ. ხ-ე. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ასევე ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე №31„ე“ ბინის გარდა, მ. ბ-ას სახელზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე, 18 კვ.მ. ფართის №31 ბინაზე (ს/კ ...). ამ უძრავ ნივთზე მ. ბ-ას საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის 13.01.2009წ. №01/01-21/09-12 განკარგულებით და ბინით ფაქტობრივად სარგებლობს თავად მესაკუთრე მ. ბ-ა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. ბ-ას წარმომადგენლებმა 05.03.2014წ. განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის პოლიციის სამმართველოს და მოითხოვეს მ. ბ-ას კუთვნილი

უძრავი ქონების – ქ. თბილისში, ... №82-ში მდებარე 27,80 კვ.მ. ფართის №31 „ე“ ბინის (ს/კ №...ე) მ. ხ-ის მხრიდან ხელყოფის აღკვეთა. განცხადებას თან ერთვოდა უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების 26.03.2014წ. №583575 წერილით მ. ბ-ას წარმომადგენლებს უარი ეთქვათ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ მ. ბ-ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან (ქ. თბილისი, ... №82, ბინა №31) დაკავშირებით ქ. თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებაში მიმდინარეობდა გამოძიება სისხლის სამართლის №004111680 საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული სსკ-ის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით. შსს 03.11.2014წ. №2203735 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მ. ბ-ას წარმომადგენლის 02.05.2014წ. ადმინისტრაციული საჩივარი. საჩივრის განმხილველმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-ას მოთხოვნა მართებულად იქნა უარყოფილი შსს მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორთა მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ არასწორედ განმარტა შსს 24.05.2010წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, რომელიც ადგენს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის შესაძლებლობას უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის გამო, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მ. ბ-ამ სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესის დაცვით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შესაბამის სტრუქტურულ ერთეულს, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელების მოთხოვნით. „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით) დადგენილი იყო, რომ პოლიცია პირის მიერ კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე უზრუნველყოფდა ამ პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივ-

თის ხელყოფის ან მისი გამოყენების სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთას, ხოლო 2016 წლის პირველ მარტამდე მოქმედი, შს მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლი საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძვლად ითვალისწინებდა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე (მე-8 მუხ. 1-ლი პუნქტის „ე1“ ქვეპუნქტი). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძვლად კანონმდებლის მიერ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის შესახებ გარემოების განსაზღვრა გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს ვალდებულებას – დაადგინოს არამხოლოდ მიმდინარე სისხლის სამართლის საქმის კავშირი დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან, არამედ აგრეთვე მიმდინარე გამოძიების სავარაუდო შედეგის მნიშვნელობა პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან მიმართებაში. მოცემულ შემთხვევაშიც უდავოდ უნდა დადგენილიყო არამხოლოდ ის გარემოება, რომ სწორედ იმ ბინასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს გამოძიება, რომელსაც მ. ბ-ას ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მ. ხ-ე, არამედ ის გარემოებაც, რომ გამოძიების დაწყების საფუძველი (სავარაუდოდ გაყალბებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი) არსებული მომენტისათვის კავშირში იყო პირის საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან და ოქმის სიყალბის დადგენის შემთხვევაში არსებითად შეიცვლებოდა ვითარება – მ. ბ-ა ვეღარ მიიჩნეოდა იმ ქონების მესაკუთრედ, რომლის დაცვის მიზნითაც მან მიმართა კომპეტენტურ ორგანოს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელების დაწყების საფუძველს მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელშიც ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინაზე მ. ბ-ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებული იყო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწყვეტილება და 05.12.2013წ. №2ბ/4511-12 სააღსრულებო ფურცელი. თავის მხრივ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული 13.03.2013წ. №2ბ/4511-12 გადაწ-

ყვეტილების შინაარსით დგინდება, რომ მ. ბ-ასა და მ. ხ-ეს შორის უძრავი ქონების გამო სამოქალაქო დავის გადაწყვეტასთან კავშირი არ ჰქონია ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მ. ხ-ე ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 27,8 კვ.მ. ფართს (შესასვლელი – 8,15 კვ.მ., საპირფარეო – 1,98 კვ.მ., სამზარეულო – 14,12 კვ.მ., ღია აივანი – 3.55 კვ.მ.) იყენებდა როგორც 18 კვ.მ. ფართის მქონე ერთი ოთახის დამხმარე ფართს, ხოლო მ. ბ-ამ საჯარო აუქციონზე შეიძინა ბინა სადავო დამხმარე ფართთან ერთად. ამდენად, ფართის მ. ბ-ას საკუთრებად აღიარება არ მომხდარა ამხანაგობის №26 ოქმის საფუძველზე. მართალია, თავის დროზე, მ. ბ-ამ ბმა „...“ 25.03.2011წ. №26 კრების ოქმი, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი, გამოიყენა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად (შედეგად, მ. ბ-ა დროის გარკვეულ მონაკვეთში, კერძოდ – 2011 წლის 06 აპრილიდან (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.04.2011წ. №... გადაწყვეტილება) 2012 წლის 12 მარტამდე (თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2012წ., №... გადაწყვეტილება) წარმოადგენდა ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე ორი სხვადასხვა ბინის (№31 ბინის (ფართით 20.85 კვ.მ.) და №31„ე“ ბინის (ფართით 21.00 კვ.მ.) მესაკუთრეს), თუმცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის 12.03.2012წ. №...-06 გადაწყვეტილებით გაუქმდა ამ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე ქ. თბილისში, №82-ში მდებარე №31„ე“ ბინაზე მ. ბ-ას საკუთრების უფლება, შემდგომში ფართი კვლავ აღირიცხა მ. ბ-ას საკუთრებაში, თუმცა რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო არა ამხანაგობის №26 ოქმი, არამედ კანონიერ ძალაში მყოფი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და მის აღსასრულებლად გაცემული სააღსრულებო ფურცელი. 27,80 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №31„ე“ მესაკუთრედ მ. ბ-ა გახდა არა №26 ოქმის, არამედ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სწორედ ამ ბინასთან დაკავშირებით ითხოვდა მოსარჩელე ხელშეშლის აღკვეთას. მ. ბ-ა არც მეორე ბინის (18 კვ.მ.) მესაკუთრე გახდა ამხანაგობის №26 კრების ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ... ამონაწერის თანახმად ხსენებული ბინის მესაკუთრედ მ. ბ-ა გახდა აღმასრულებლის განკარგულების (№01/01-21/09-12) და არა ამხანაგობის 25.03.11წ. №26 კრების ოქმის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტისთვის უნდა დადგენილიყო კავშირი სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებ-

ში მითითებულ სისხლის სამართლის საქმესა და მოსარჩელის – მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე პოლიციის ორგანოში წამონყებელი ადმინისტრაციული წარმოებით გადასაწყვეტ საკითხს შორის. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ კრების ოქმის გაყალბებასთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიების სავარაუდო შედეგი ვერ მოახდენს სამოქალაქო დავაზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შეცვლას და მ. ბ-ასთვის გადაწყვეტილებით მინიჭებული საკუთრების უფლების გაუქმებას. სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი სკ-ის 172.3 მუხლის მესამე ნაწილი ადგენდა, რომ თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეეძლო ხელისშემშლელისათვის მოეთხოვა ამ მოქმედების აღკვეთა, ხელშეშლის გაგრძელების შემთხვევაში მესაკუთრეს შეეძლო მოეთხოვა მოქმედების აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, შესაბამისი სამართლებრივი ორგანოსაგან, კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის გზით, გარდა სავარაუდო ხელმყოფის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი ნერილობითი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევისა (172-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ამოღებულ იქნა კოდექსში 11.12.15წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად). ამასთანავე, სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „პოლიციის შესახებ“ კანონის 17.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის, აგრეთვე შს მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ 8.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი უძრავი ნივთის ხელყოფის ან მისი გამოყენების სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის უზრუნველყოფის გამომრიცხავი გარემოების სახით უთითებდა სავარაუდო ხელმყოფის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი ნერილობითი დოკუმენტის წარდგენას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, მ. ხ-ეს მართლზომიერი მფლობელობის დოკუმენტი არ წარმოუდგენია. ამრიგად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შს მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „წესის“ 8.1. მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით მოტივირების საფუძველი არ ადასტურებს აქტების კანონიერებას, შესაბამისად, მათი ბათილად ცნობის ნაწილში სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს ძალაში.

საკასაციო საჩივრების მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს გასაჩივრებული სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ

ნაწილში, რომლითაც ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებას დაევა-ლა მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე, ახალი ინდივი-დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – საკუთრე-ბაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშ-ლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემა მესამე პირის – მ. ხ-ის მიმართ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელა-ციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების დროს ჯერ კიდევ მოქმედებდა „პოლიციის შესახებ“ კანონის ძველი რე-დაქცია და ძალაში იყო 24.05.2007წ. №747-ე ბრძანებით დამტკი-ცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი“. შესაბამისად, სააპელა-ციო პალატის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-ტების ბათილად ცნობის მომენტში, უფლებამოსილი ადმინისტრა-ციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ემყარებოდა მოქმედ საკანონმდებლო რეგულიაციას, ამასთანავე, „პოლიციის შესახებ“ კანონში 11.12.15წ. კანონით შეტანილი საკანონმდებლო ცვლილე-ბები და შს მინისტრის 24.05.2007წ. №747-ე ბრძანებით დამტკიცე-ბული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგ-ვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ გაუქმება გამორიცხავს შს სტრუქტურული ერთეულისათვის ხსენებული აქტის გამოცემის დავალებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 5.1. მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებამოსი-ლების კანონის საფუძველზე განხორციელების ვალდებულებას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის კანონმდებ-ლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქ-მედება. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა გა-მომდინარეობდეს მისთვის კანონით პირდაპირ მინიჭებული უფ-ლებამოსილების ფარგლებიდან. 11.12.2015წ. განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ „პოლიციის შესახებ“ საქარ-თველოს კანონის მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, პოლიცია საც-ხოვრებელი სახლიდან/ბინიდან ან/და სხვა მფლობელობიდან უკა-ნონო მფლობელისა და მასთან მყოფი პირის/პირების გამოსახლე-ბას/გამოყვანას სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, მინის-ტრის ბრძანებით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს საქართვე-ლოს სისხლის სამართლის კოდექსის 160-ე მუხლით გათვალისწი-ნებული დანაშაულის ჩადენის შესახებ დასაბუთებული ვარაუდის არსებობის შემთხვევაში (17.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „პოლიციის შესახებ“ კანონის მოქმედი რედაქციის საფუძველზე გამოცემუ-ლი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით – შს მინისტრის

01.03.2016წ. №75 ბრძანებით დამტკიცებული „საცხოვრებელი სახლიდან/ბინიდან ან/და სხვა მფლობელობიდან უკანონო მფლობელობისა და მასთან მყოფი პირის/პირების გამოსახლების/გამოყვანის წესით“ ძალადაკარგულად არის ცნობილი შს მინისტრის 24.05.2007წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი“. ამასთანავე, შსს 01.03.2016წ. №75 ბრძანებით დამტკიცებული „საცხოვრებელი სახლიდან/ბინიდან ან/და სხვა მფლობელობიდან უკანონო მფლობელისა და მასთან მყოფი პირის/პირების გამოსახლების/გამოყვანის წესით“ განისაზღვრა, რომ მართლზომიერმა მფლობელმა, რომელიც დაინტერესებულია საცხოვრებელი სახლიდან/ბინიდან ან/და სხვა მფლობელობიდან უკანონო მფლობელისა და მასთან მყოფი პირის/პირების გამოსახლებით/გამოყვანით, შსს-ს შესაბამის სამოქმედო ტერიტორიაზე განცხადებასთან ერთად უნდა წარადგინოს გამოძიების მწარმოებელი ორგანოს მიერ გაცემული ოფიციალური დოკუმენტი სსკ-ის 160-ე მუხლით (ბინის ან სხვა მფლობელობის ხელშეუხებლობის დარღვევა) გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენის გამო სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების დაწყების/მიმდინარეობის თაობაზე („წესის“ 3.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. საქმის მასალების მიხედვით ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება ბმა „...“ კრების ოქმის გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული სსკ-ის 362.1 მუხლით (ყალბი დოკუმენტის, შტამპის ან ბლანკის დამზადება, გასაღება ან გამოყენება). ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების ფარგლებს სცდება შსს 01.03.2016წ. №75 ბრძანებით დამტკიცებული „წესის“ საფუძველზე მ. ბ-ას საკუთრებაში არსებული ფართიდან მ. ხ-ის გამოსახლების/გამოყვანის შესაძლებლობა, რამეთუ მოქმედი კანონმდებლობით გამოსახლების წინაპირობას აღარ წარმოადგენს შესაბამისი ორგანოს მიერ გაფრთხილების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ადმინისტრაციული ორგანო გაფრთხილების გარეშე უზრუნველყოფს იძულებითი ღონისძიების გამოყენებას და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა გამოძიების მწარმოებელი ორგანოს მიერ გაცემული ოფიციალური დოკუმენტი სსკ-ის 160-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენის გამო სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების დაწყების/მიმდინარეობის თაობაზე („წესის“ 3.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ გაფრთხილების გამოყენებით სხვისი მფლობელობიდან ან/და სარგებლო-

ბიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესაძლებლობას ითვალისწინებს „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონი, თუმცა ამგვარი შესაძლებლობის რეალიზება მ. ბ-ას მიმართ გამოცემული, ბათილად ცნობილი სადავო აქტების თანმდევ შედეგად ვერ მოიხზრება. ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ მოთხოვნასთან მიმართებაში მოცემული დავის ფარგლებში ვერ იქნება გამოყენებული „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონი, რომელიც მხოლოდ ამ კანონით განსაზღვრული სუბიექტის (აღმასრულებლის) მეშვეობით უზრუნველყოფს სხვისი მფლობელობიდან ან/და სარგებლობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვასთან დაკავშირებული ღონისძიების გამოყენებას ნერილობითი გაფრთხილების მეშვეობით. ამასთანავე, გაფრთხილების (აღმასრულებლის ქმედების და არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) წინაპირობად სახეზე უნდა იყოს აღსასრულებელი გადანყვეტილება უძრავი ქონებიდან პირთა გამოსახლების (გამოყვანის) თაობაზე და მის საფუძველზე გაცემული საალსრულებო ფურცელი (კანონის 84-ე მუხ.).

ასკ-ის 1.2 მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 28.05.2015წ. გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილებისათვის მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან ყველა საქმეზე. შესაბამისად, საკასაციო საჩივრების დაუკმაყოფილებელ ნაწილებთან დაკავშირებით კასატორებს არ უნდა დაეკისროთ

სახელმწიფო ბაჟი. ამასთანავე, სსკ-ის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება მოსარჩელის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მოპასუხეებისათვის დაკისრების შესახებ, უცვლელად უნდა დარჩეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე, 257-ე, 411-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2015წ. გადანყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილებას დაევალა მ. ბ-ას 05.03.2014წ. განცხადების საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადანყვეტილება;

2. მ. ბ-ას სასარჩელო მოთხოვნა ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-11 განყოფილებისათვის მ. ხ-ის მიმართ უძრავი ქონების ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების გამოცემის დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

3. დანარჩენ ნაწილში საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.05.2015წ. გადანყვეტილება დარჩეს უცვლელად;

4. საკასაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების უფლებრივი
ტვირთისგან გათავისუფლება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-286-286(კ-18)

17 ოქტომბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. ს-მა 02.12.2015წ. სარჩელით მიმართა თელავის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.10.2015წ. №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და მოპასუხისათვის უძრავ ქონებაზე (ს.კ...) იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით. თელავის რაიონულ სასამართლოში 30.06.2016წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნათა ჩამოყალიბებისას ლ. ს-ის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ითხოვს შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და იპოთეკის უფლების გაუქმების შესახებ ახალი აქტის გამოცემას (14:50:20 სთ), თუმცა მას უარი არ უთქვამს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე, სასამართლოს მიერ ამ ნაწილში საქმის წარმოება არ შეწყვეტილა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოპასუხეთა წრიდან არ ამორიცხულა. ამავ სხდომაზე სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს რეორგანიზაციის გამო თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის ნაცვლად მოპასუხედ დასახელდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი (14:45:15 სთ).

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 14.09.2014წ. მან გ. დ-ისაგან შეიძინა ქ. თელავში, ... №235-ში (ს.კ. ...) მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც ნასყიდობის მომენტისათვის იყო უფლებრივად უნაკლო, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არ შეიცავდა ჩანაწერს უფლებრივ ტვირთზე. თავის მხრივ გ. დ-მა მემკვიდრეობით მიიღო ზემოსხენებული უძრავი ქონება, რა დროსაც მითითება იპოთეკის შესახებ არ ყოფილა. მოგვიანებით გაირკვა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული იყო 2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც სარეგისტრაციო მონაცემებში არ იყო აღრიცხული. თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია განხორციელდა ლ. ს-ის მიერ უძრავი ქონების შეძენის, იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 11 წლის გასვლის შემდეგ. ლ. ს-მა, როგორც კეთილსინდისიერმა შემძენმა, მოითხოვა იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება, თუმცა თელავის სარეგისტრაციო სამსახურმა ჯერ შეაჩერა, ხოლო შემდეგ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა 11 წლის წინ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომის გამო არ იქნა სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახული. ლ. ს-ი კეთილსინდისიერი შემძენია, მან იყიდა უფლებრივად უნაკლო უძრავი ქონება.

თელავის რაიონული სასამართლოს 30.03.2016წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „...“.

თელავის რაიონული სასამართლოს 19.07.2016წ. გადაწყვეტილებით ლ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 06.12.2004წ. №... ხელშეკრულებით „საქართველოს სოფლის მეურნეობის განვითარების ფონდის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა გ. დ-ის საკუთრებაში მყოფი ქ. თელავში, ... №235-ში მდებარე 600 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...). იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი იქნა 06.12.2004წ. სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სესხის ძირითადი თანხის ოდენობა შეადგენდა 2724,80 აშშ დოლარს, სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა – 06.12.2005წ.. 06.12.2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება 22.12.2004წ. აღირიცხა საჯარო რეესტრში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.06.2012წ. ინფორმაციის

მიხედვით, ქ. თელავში, №235-ში მდებარე უძრავი ნივთის მართლობიერი მფლობელი იყო ნ. დ-ი, 26.06.2012წ. მდგომარეობით საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ იყო. ინფორმაციას საფუძვლად დაედო ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.07.2012წ. №... გადანყვეტილებით გ. დ-ის სახელზე აღირიცხა ქ. თელავში, ი. №235-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელსაც მიენიჭა საკადასტრო კოდი: ..., უძრავ ქონებაზე იპოთეკის 06.12.2004წ. ხელშეკრულება არ აღრიცხულა. 15.09.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების შემძენი გახდა ლ. ს-ი, რომელიც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ, იპოთეკის უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული არ ყოფილა. 25.06.2015წ. დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის ზ. ლ-ის მოთხოვნა და უძრავ ქონებაზე აღირიცხა 06.12.2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულება. 07.09.2015წ. განცხადებით ლ. ს-მა მარეგისტრირებელ ორგანოსაგან მოითხოვა მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე აღრიცხული იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება, თელავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. გადანყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 08.10.2015წ. გადანყვეტილებით შეწყდა ლ. ს-ის განცხადებაზე მიმდინარე წარმოება იმ საფუძველით, რომ იპოთეკა არის სანივთო უფლება და მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, იპოთეკის უფლების რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელი რჩება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ იპოთეკა საჯარო რეესტრში 2004 წელსვე დარეგისტრირდა ნორმატიულად განსაზღვრული წესის დაცვით. იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა და ემსახურება კრედიტორის მოთხოვნის სრულად და ჯეროვნად დაკმაყოფილებას. ამასთან, იგი აქცესორული უფლებაა და ისეა დაკავშირებული კრედიტორის მოთხოვნის უფლებასთან, რომ მის გარეშე არ შეიძლება არსებობდეს, მისი არსებობა ყოველთვის დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების არსებობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა 06.12.2004წ. სესხის ხელშეკრულების არარსებობის, ძირითადი ვალდებულების გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2004წ. იპოთეკის ხელშეკრულების 2015 წ. რეგისტრაციაზე არ იყო უფლებამოსილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით, კერძოდ, საჯარო რეესტრის 22.12.2004წ. ამონაწერით დადასტურდა 06.12.2004წ. №... იპოთეკის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, ამდენად, ხელშეკრულების მხარეების მიერ შესრულდა

მათზე დაკისრებული ვალდებულება და მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დადასტურებული იპოთეკის ხელშეკრულება. მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილ დოკუმენტების უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელია ეს უკანასკნელი. შესაბამისად, თუნდაც ის ფაქტი, რომ მარეგისტრირებულ ორგანოში აღარ არის დაცული წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულება, არ შეიძლება გახდეს ჩანაწერის სისწორეში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი მისი კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესახებ და აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერების საკითხი დგება მაშინ, როდესაც გარიგებას აქვს სამართლებრივი ხარვეზი, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება, საქმის მასალების მიხედვით სისტემური რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დაშვებულ იქნა ტექნიკური ხარვეზი, რაც არ შეიძლება გახდეს უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უნდა ასახავდეს მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცულ დოკუმენტებს.

თელავის რაიონული სასამართლოს 19.07.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ს-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინებით ლ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ, სასკ-ის 390.3 მუხლის საფუძველზე, სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ სკ-ის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას. ამდენად, იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და იგი არ შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საყურადღებოა იპოთეკის წარმოშობისა და ძალაში შესვლის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსის, როგორც ძველი, ასევე მოქმედი რეგულაციით იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. სააპელაციო პალატის მოსაზ-

რებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერს სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან მიმართებაშიც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. პალატამ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.3 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 07.09.2015წ. განცხადებით მიმართა ლ. ს-მა და ითხოვა იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია, თუმცა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდეგ კი შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ იპოთეკა სანივთო უფლებაა და მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად იპოთეკის უფლების რეგისტრირებული მონაცემები რჩება უცვლელი. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველი სარეგისტრაციო განცხადებაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები. არსებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, პალატამ მიიჩნია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ლ.ს-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება, სახეზე არ არის გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები. მარეგისტრირებელი ორგანოს ტექნიკური ხარვეზი, კერძოდ, ის ფაქტი, რომ სისტემური რეგისტრაციის დროს უკვე არსებული რეგისტრაციის ასახვა არ მოხდა ახალ ჩანაწერში, არ შეიძლება გახდეს სანივთო უფლების რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველი. იმ ფაქტს, რომ სისტემური რეგისტრაციის დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ განხორციელდა უკვე არსებული რეგისტრაციის ასახვა, არ შეიძლება ეწირობოდა რაიმე უფლება. იპოთეკის უფლების გაქარწყლების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარუდგენლობის გამო, პალატამ ლ. ს-ის მოსაზრებები არ გაიზიარა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ერთი-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა

სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები. განსახილველი ნორმები იცავენ ასევე იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარმა, შეიძინა ის უფლება, რომლითაც მას სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ამ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ლ. ს-ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ ვერ დაასაბუთა ლ. ს-ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაციის საფუძვლიანობა, უძრავი ქონების გ. დ-ისაგან შეძენის მომენტში რეგისტრაცია არ შეიცავდა ჩანაწერს იპოთეკის შესახებ, ლ. ს-მა იყიდა უფლებრივად უნაკლო ნივთი. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მართლზომიერად ცნეს იპოთეკის რეგისტრაცია, რითაც ლ. ს-ს ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაც მოესპო. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება განსხვავდება მსგავსი კატეგორიის დავებზე არსებული სასამართლო პრაქტიკისაგან. სასამართლომ უგულვებლყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია. გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, ვიდრე კანონი ავალდებულებს, თუმცა ამის მიუხედავად იპოთეკის რეგისტრაცია კანონიერად არის მიჩნეული. განჩინება ძირითადად შედგება ნორმათა ციტირებისგან. კრედიტორმა წარადგინა ძველი, ქალაქური ვერსიის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სადაც ფიქსირდება იპოთეკა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული ბაზა ასეთ ჩანაწერს არ შეიცავს, იპოთეკის უფლება არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული. ლ. ს-ის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით წლების განმავლობაში არაერთი ამონაწერი მომზადდა, თუმცა არც ერთ მათგანში იპოთეკის უფლება დაფიქსირებული არ იყო. გასაჩივრებული განჩინებით სრულად უგულვებლყოფილია ლ. ს-ის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. სააპელაციო პალატის განჩინებით ეჭვქვეშ დგება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ჩანაწერების ბედი. განჩინებაში არ არის დასაბუთებული თუ რატომ არ იცავს სკ-ის 312-ე მუხლით განმტკიცებული რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოსარჩელეს, განჩინებაში არ არის შეფასებული საჯარო რეესტრის დარღვევები.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკაცაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკაცაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ლ. ს-ის საკაცაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების მიხედვით ქ. თელავში, №235-ში მდებარე უძრავი ქონების ¼ წილის მესაკუთრე იყო ნ. დ-ი, ხოლო ¾ წილის მესაკუთრე – გ. დ-ი. 06.12.2004წ. ხელშეკრულებით გ. დ-მა „საქართველოს სოფლის მეურნეობის განვითარების ფონდისაგან“ ისესხა 2724,50 აშშ დოლარი, სესხის ძირითად თანხაზე გათვალისწინებული იყო წლიური პროცენტი (20%), განსაზღვრული იყო სესხის დაბრუნების ვადა (06.12.05წ.). სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით №... ხელშეკრულებით იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თელავში, №235-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ¾ ნაწილი, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდად მითითებულია – ..., იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულება 22.12.2004წ. სანოტარო ნესით დამოწმდა. 29.06.2012წ. გ. დ-მა განცხადებით მიმართა სანოტარო ბიუროს და მოითხოვა სამკვიდრო მონუმობის გაცემა თავისი ბუბის, გარდაცვლილი ნ. დ-ის დანაშთ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.06.2012წ. ინფორმაციით ქ. თელავში, №235-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, რომლის მართლზომიერი მფლობელი იყო ნ. დ-ი, 26.06.2012წ. მდგომარეობით საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ იყო. 29.06.2012წ. გაცემული №... სამკვიდრო მონუმობით ნ. დ-ის დანაშთი ქონება (უძრავი და მოძრავი ნივთები, აქტივები და პასივები) სრულად მიიღო მისი პირველი რიგის მემკვიდრემ გ. დ-მა. აღნიშნული სამკვიდრო მონუმობა, საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და ტექ.ბიუროს ცნობა-დახასიათებასთან ერთად გ. დ-მა 02.07.2012წ. წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურში და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.07.2012წ. გადაწყვეტილებით გ. დ-ის მოთხოვნა მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა, ამავე დღეს ქ. თელავში, №235-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე გაიცა ამონაწერი, რომლის მიხედვით უძრავი ქონების მესაკუთრეა გ. დ-ი, უძრავ ნივთზე იპოთეკა ან სხვა რაიმე ვალდებულება დაფიქსირებული არ არის, ნაკვეთის წინა ნომრის გრაფა ცარიელია და არ ხდება მითითება ... საკადასტრო კოდაზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდა – ... აღნიშნული უძრავი ქონება 15.09.2014წ.

გ. დ-მა 40 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მიჰყიდა ლ. ს-ს, რომელიც მარეგისტრირებული ორგანოს 19.09.2014წ. გადანყვეტილებით აღირიცხა მესაკუთრედ, ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი. ლ. ს-ის სახელზე 19.09.2014წ. გაცემული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე არ ფიქსირდება იპოთეკა ან სხვა რაიმე ვალდებულება, ნაკვეთის წინა ნომრის გრაფა კვლავ ცარიელია.

6. ს-ის საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ დაინტერესებულმა პირმა ზ. ლ-ემ მოითხოვა ნ. დ-ისა და გ. დ-ის საკუთრებაში რიცხულ ქ. თელავში, ... №235-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე არსებულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, იპოთეკის შესახებ ჩანაწერის დაფიქსირება. მარეგისტრირებული ორგანოს 29.06.2015წ. გადანყვეტილებით ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ... სააკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გაიცა ახალი ამონაწერი, სადაც $\frac{1}{4}$ ნილის მესაკუთრედ მითითებული იყო გარდაცვლილი ნ. დ-ი, $\frac{3}{4}$ ნილის მესაკუთრედ გ. დ-ი, რომელიც ამ მომენტისათვის ასევე გარდაცვლილი იყო (№... გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით გ. დ-ი გარდაიცვალა 15.10.2014წ.), ხოლო იპოთეკის გრაფაში მიეთითა 22.12.2004წ. ნოტარიალურად დამონმებული №... იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა. ამის შემდეგ – 17.07.2015წ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკუთარი ინიციატივით მიიღო გადანყვეტილება ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ და ლ. ს-ის საკუთრებაში რიცხულ, ... კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გასცა ახალი ამონაწერი, რომლის თანახმად, იპოთეკის გრაფაში დაფიქსირდა 22.12.2004წ. ნოტარიალურად დამონმებული №... ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა, ხოლო ნაკვეთის წინა ნომრად მიეთითა ... კოდი. 07.09.2015წ. განცხადებით ლ. ს-მა მოითხოვა იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდეგ კი შეწყდა იპოთეკის უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო. ლ. ს-ი თვლის, რომ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციით დაირღვა მისი, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის კანონიერი უფლებები. ამასთანავე, მოსარჩელე ითხოვს არა მხოლოდ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ აქტების ბათილად ცნობას, არამედ აგრეთვე ორგანოსათვის ... კოდზე არსებული იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების დავალებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არა-

მატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.). რეესტრაციის ინსტიტუტი საჯარო-სამართლებრივი მნიშვნელობის აქტად განიხილება, რეესტრაციის საჯაროობითა და უფლების აღრიცხვის სიზუსტით სახელმწიფო ახდენს ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას, წესრიგი შეაქვს კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მონესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციის შესრულებაა. რეესტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, რეესტრაციის ფაქტზე რიგ შემთხვევებში დამოკიდებულია უფლების წარმოშობა, გარიგების ძალაში შესვლა. საჯარო რეესტრში რეესტრაციას დაქვემდებარებული ერთ-ერთი უფლებაა იპოთეკა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 11.1 მუხ., „ე“ ქვ.პ.), რომელიც იურიდიულ ძალას მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეესტრაციის მომენტიდან იძენს (სკ-ის 289.1 მუხ.). უფლების საჯარო რეესტრში რეესტრაცია გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უფლების ნამდვილობის და მისი წარმოშობის ფაქტის დადასტურებას.

იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა, ის ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეესტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება. იპოთეკის რეესტრაციას სავალდებულო მნიშვნელობა აქვს, რაც გამოიხატება უფლების მხოლოდ რეესტრაციის შემდგომ წარმოშობაში. რეესტრაციის ფაქტი ადასტურებს იპოთეკის წარმოშობას და გარანტირებულს ხდის მის არსებობას, სწორედ რეესტრაციით დგინდება იპოთეკის ნამდვილობა. იპოთეკის უფლების არარსებობაც ასევე მარეესტრირებელ ორგანოში დაცული მონაცემების გადამოწმების შედეგად დგინდება, აქტიურ ამონაწერში უფლებრივი ტვირთის არარსებობა იპოთეკის უფლების არაარსებობას ადასტურებს. იპოთეკის უფლების რეესტრაციის დანიშნულება უფლების წარმოშობის გარდა ქონების უფლებრივი ტვირთის შესახებ მესამე პირთა ინფორმი-

რეზოლუციაში ვლინდება. უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს შემძენის მიერ გაცნობიერებული გადანყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სრული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა. შემძენს უნდა ჰქონდეს იმ ქონების უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ ინფორმაცია, რომელთან დაკავშირებითაც აპირებს ხელშეკრულების დადებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის დანიშნულებიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერები საჯაროა, რაც რეგისტრირებულ უფლებათა შესახებ ინფორმაციის დაუბრკოლებლად მიღების შესაძლებლობას იძლევა. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მომზადებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა. აღნიშნულ მიზანს ორგანო საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის ფორმით აღწევს. სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილებასთან ერთად ორგანო ამზადებს და აქვეყნებს ამონაწერს, რომელიც მოიცავს ერთ ერთეულ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეობა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 10.1 მუხ.). ამდენად, სწორედ ამონაწერია ის დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს სრულ ინფორმაციას უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის, მათ შორის, უფლებრივი ტვირთის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერების და შესაბამისად, ამონაწერში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხ., სკ-ის 312.1 მუხ.), ნებისმიერ პირს აქვს შესაძლებლობა დაეყრდნოს რეესტრში დაცულ მონაცემთა სიზუსტეს, ამასთანავე, აღნიშნული პრინციპი ვრცელდება არა მარტო საკუთრების უფლების, არამედ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებული რეგისტრაცია სავალდებულო ყველა უფლების, მათ შორის, იპოთეკის უფლების მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში ლ. ს-ის მიერ უძრავი ნივთის შეძენისას გამყიდველის – გ. დ-ის საკუთრებაში რიცხულ ს.კ. ... უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით რაიმე უფლებრივი ტვირთი არ არსებობდა, აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა გ. დ-ის სახელზე 05.07.2012წ.,

სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე. ამონაწერი უფლებრივი ტვირთის ან საკადასტრო კოდის ცვლილების შესახებ მონაცემს არ შეიცავდა, არ ხდებოდა მითითება ნაკვეთის წინა ნომერზე, ამდენად, უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის დადგენის მიზნით, ლ. ს-ს ჰქონდა მხოლოდ აღნიშნულ კოდზე შესრულებული ჩანაწერების შემოწმების შესაძლებლობა. არ არსებობდა ობიექტური საფუძველი, რომ ლ. ს-ს ევარაუდა წლების წინ, განსხვავებული საკადასტრო კოდით იმავე მისამართზე ქონების რეგისტრაცია და იპოთეკის არსებობა, ჩანაწერების დუბლირება. იგულისხმება, რომ ერთ საკადასტრო ერთეულზე განხორციელებულ რეგისტრაციათა ჯაჭვი არის თანმიმდევრული, სწორი, სრული და უწყვეტი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მონოდებუღია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (სუსგ №ბს-367-363(კ-12)). სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ამდენად, არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მონაცემთა აღრიცხვა, მათში ცვლილების შეტანა და გაუქმება განხორციელდება საკითხის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სწორი და სრული მონაცემები, აღნიშნული ვარაუდის სანდოობა ნორმატიულად არის განმტკიცებული საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის ალიარების შედეგად. ამასთანავე, მონაცემების უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფციას არ აქვს მხოლოდ ფორმალური, თეორიული დატვირთვა, მას მოჰყვება არსებითი პრაქტიკული შედეგები. რეგისტრაციის საჯაროობით, უფლების აღრიცხვის სიზუსტის აღიარებით სახელმწიფო ახდენს სამოქალაქო ბრუნვისა და მისი მონაწილეების ინტერესების დაცვას.

საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, არის უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთი სამართლებრივი საშუალება. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და სიმართივის საჯარო ინტერესების გარდა, მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ორი კერძო პირის ინტერესი, რომელთაგან დამდგარ უმართლობაში ბრალი არც ერთს არ მიუძღვის. ქონებაზე სამართლებრივი პრეტენზია გააჩნია ორ კეთილსინდისიერ მხარეს. ამავე დროს, ნებისმიერი სამართლებრივი გადაწყვეტის პირობებში ბუნებრივად შეუძლებელია ორივე მხარის ინტერესის სრულყოფილად დაკმაყოფილება (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ. №3/4/550 გადაწყვეტილება, §21, 30, 33), აღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონმდებელი ირჩევს მონესრიგებას, რომელიც უფრო მეტი სამართლებრივი სიკეთის დაცვას უზრუნველყოფს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან, რაც ზრდის საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობას და ამ თვალსაზრისით ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას. ამასთან, შემძენის კეთილსინდისიერება ვრცელდება არა მხოლოდ მესაკუთრის ვინაობაზე, არამედ უძრავი ქონების უფლებრივ ტვირთზეც. საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყველა უფლების, მათ შორის, საკუთრების და მასთან დაკავშირებული უფლებების/ვალდებულებების, სწორი და სრული ასახვა. მესამე პირებისათვის ამგვარი უფლებები სწორედ რომ

რეგისტრაციიდან იქენს იურიდიულ ძალას. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის სავალდებულოობიდან გამომდინარე, გამოირიცხება საჯარო რეესტრში დაცული რეგისტრირებული მონაცემების გარდა, ნამდვილი უფლების არსებობის შესახებ ინფორმაციის სხვა წყაროდან მიღების შესაძლებლობა. არსებული ფაქტი – უფლების რეგისტრაცია და შემძენის სუბიექტური აღქმა – ნდობა არსებული რეგისტრაციის მიმართ ერთგვარად ასწორებს ჩანაწერის ობიექტურ ნაკლს, რეგისტრაციის უზუსტობას ან არასრულობას. შემძენის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეგისტრირებული მონაცემების შემონმებით, რადგან ამონაწერი უნდა შეიცავდეს სრულ ინფორმაციას ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესის დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, მით უფრო მაშინ, როდესაც ამ ფაქტების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება, ასეთი ფაქტების მიმართ შემძენს ლეგიტიმურად წარმოეშობა დაცვის ღირსი ნდობა და, შესაბამისად, იგი მიიჩნევა კეთილსინდისიერად, უკეთუ არ დასტურდება კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი შესაბამისი საფუძვლების არსებობა.

კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის სანაწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა (სკ-ის 185). ამასთანავე, უნდა შეფასდეს შემძენის მიერ რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ცოდნის ობიექტური შესაძლებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში ლ. ს-ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საფუძველი არ არსებობს, მისამართით ან მესაკუთრის მონაცემებით ქონების ელექტრონულად მოძიების შემთხვევაშიც კი, შემძენი ვერ მიიღებდა ინფორმაციას იპოთეკის შესახებ, რადგან ... საკადასტრო კოდზე ჩანაწერი მხოლოდ 2015 წლიდან – ლ. ს-ის მიერ ქონების შეძენის შემდეგ ფიქსირდება, ხოლო ტექ. ბიუროს მონაცემებში შეზღუდვებისა და ვალდებულებების შესახებ გრაფა ცარიელია. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ ლ. ს-ს ჰქონდა მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანოს ბოლო ამონაწერის გადამონების ვალდებულება, რომელიც მითითებას იპოთეკის უფლების შე-

სახებ არ შეიცავდა (05.07.126. და 19.09.146. ელექტრონული ამონა-წერების მიხედვით იპოთეკა არ ფიქსირდება). შემძენის კეთილსინ-დისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს – საჯარო რეესტრის მო-ნაცემს. მართალია, იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ ახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, რადგან იპოთეკის, როგორც სანივთო უფლების ფარგლები პირის ნივთთან და არა მის მესაკუთრესთან დამოკიდებულებაში ვლინდება და იპო-თეკის უფლების რეალიზაციისათვის დაბრკოლებას არ ქმნის დატ-ვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ სანივთო უფლებათა ქონებაზე მიდევნებას რეგისტრაცია უზ-რუნველყოფს. კონკრეტულ საკადასტრო ერთეულზე იპოთეკის რე-გისტრაციის არარსებობა გამორიცხავდა კეთილსინდისიერი შემძე-ნის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებიდან და-ახლოებით ორი წლის გასვლის შემდეგ აღნიშნულ ქონებაზე იპოთე-კის გავრცელების შესაძლებლობას.

კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სა-მოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენი-ლი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მნიშვნელოვანია ერთმანე-თისაგან გაიმიჯნოს რეგისტრაციის ტექნიკური და არსებითი ხარ-ვეზები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გა-მოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქ-ტში გაასწოროს ტექნიკური შეცდომები (სზაკ-ის 59.1 მუხ.), როგო-რიცაა მაგ.: გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები, სახელში, გვარში, პირად ნომერში, მინის ფართობში არსებული უმნიშვნელო ხარვეზები და სხვ.. ტექნიკური ხარვეზის გასწორება არ გულის-ხმობს ისეთი შესწორების შეტანას, რაც უძრავი ნივთის უფლებ-რივ მდგომარეობას ცვლის. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა-მართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ახალი აქტის გამოცემას უტოლდება (სზაკ-ის 59.2 მუხ.). ტექნიკური ხარვეზის გასწორება არ უნდა ცვლიდეს არსებულ სამართლებრივ მდგომა-რეობას. ამასთანავე მნიშვნელოვანია, რომ იპოთეკის რეგისტრა-ცია მოხდა მაშინ, როდესაც გ. დ-ი აღარ იყო უძრავი ქონების მესა-კუთრე, ქონება იყო ლ. ს-ის საკუთრებაში, რომელსაც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე თითქმის ათი წლით ადრე დადე-

ბული იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ ინფორმაცია არ ჰქონდა (ლ. ს-ის კეთილსინდისიერებას სადავოდ არ ხდის არც ერთი მხარე). 2015 წელს იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის მიერ ტექნიკური ხარვეზის გასწორებად მიჩნევის შესაძლებლობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში იქნებოდა, უკეთუ ნივთის მესაკუთრე ისევ გ. დ-ი იქნებოდა, ანუ ის პირი, რომელმაც ჯერ სესხის ხელშეკრულება გააფორმა, შემდეგ კი იპოთეკით დატვირთა ქ. თელავში, ... №235-ში მდებარე უძრავი ქონების □ ნაწილი და ამდენად, სრული ინფორმაცია ჰქონდა ნივთის უფლებრივი ტვირთის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებულის მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. რეგისტრირებული ინფორმაციის სისრულე დამოკიდებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების კანონშესაბამისად ჩატარებაზე, სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფილ ასახვაზე. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების უფლებებს, არ უნდა ინვესტეს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არასრული და არაზუსტი მონაცემების ასახვას. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო მონაცემთა არასათანადოდ აღრიცხვა, უძრავ ქონებაზე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ მონაცემთა არასისტემურობა, ამონაწერში მონაცემთა არასრული მითითება ცდება კეთილსინდისიერი შემძენის პასუხისმგებლობის ფარგლებს. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ თავის უფლებამოსილებათა არასათანადოდ განხორციელება არ შეიძლება გახდეს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების შელახვის საფუძველი.

მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ კრედიტორი – იპოთეკარი, რომლის ინტერესია მის მიერ სესხად გაცემული თანხის დაბრუნება, არ რჩება სამართლებრივი დაცვის გარეშე. სათანადო წინაპირობების არსებობის დადასტურების შემთხვევაში, მას შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ამასთანავე, განსახილველი დავის საგნის ფარგლების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია აღნიშნულ წინაპირობებზე მსჯელობის შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია არასრული ჩანაწერის გამომწვევ მიზეზებსა და სუბიექტზე, გასათვალისწინებელია აგრეთვე სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა, იპოთეკის უფლების აქცესორული ხასიათი, მოვალე გ. დ-ის გარ-

დაცვალების ფაქტი.

ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, შეიცავს ნორმათა არასწორ განმარტებას და სათანადო საფუძვლების გარეშე უგულებელყოფს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, რითაც ცვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკასა და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიდგომებს. კეთილსინდისიერი პირის უფლება წარმოიქმნება რთული ფაქტობრივი შემადგენლობის შედეგად, რომლის ელემენტები ცალ-ცალკე საჭიროებენ შეფასებას. სააპელაციო პალატამ საკითხის გადაწყვეტისას არ გაითვალისწინა საქმეში დაცული მტკიცებულებები, უგულებელყო საქმეზე უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც არსებობს სააპელაციო პალატის განჩინების გაუქმების და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მოითხოვდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.10.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ლ. ს-ის სახელზე უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობის აღდგენის დავალებას, კერძოდ, ქ. თელავში, ...ის ქ. 235-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ. ...) ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან არსებული მდგომარეობის აღდგენას. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ რეგისტრაციის შესახებ თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.07.2015წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა 17.07.2015წ. განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ. მართალია, მოსარჩელეს აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობა არ მოუთხოვია, თუმცა საკასაციო პალატა თვლის, რომ ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში ყოფნა არ აბრკოლებს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა მოსარჩელის უფლებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით ითვალისწინებს სხვადასხვა პროცესუალურ საშუალებებს. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული შესაბამისი სარჩელის სახეობის გამოყენება დამოკიდებულია იმ მიზანზე, რომელსაც ისახავს მოსარჩელე. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანია მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების უფლებრივი ტვირთისაგან გათავისუფლება. ლ. ს-ი სასარჩელო განცხადებით ითხოვს სკ. ... უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქ-

მებას. აღნიშნული მოთხოვნის არსებობის პირობებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს 17.07.2015წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის არარსებობა არ ქმნის ლ. ს-ის სამართლებრივი ინტერესის დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.2017წ. განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 07.09.2015წ. №... გადაწყვეტილება;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.10.2015წ. №... გადაწყვეტილება;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.11.2015წ. №... გადაწყვეტილება;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.07.2015წ. №... გადაწყვეტილებით ... კოდზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმება;
8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს სოლიდარულად დაეკისროთ ნ. ჩ-ისთვის (პ.ნ. ...) მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 150 ლარის ანაზღაურება და გ. დ-ისათვის (პ.ნ. ...) – 300 ლარის ანაზღაურება;
9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ლია აივანისა და დერეფნის ნაწილის ინდივიდუალურ
საკუთრებაში გადაცემა და მათი რეგისტრაციის
კანონიერება**

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-414-411(კ-17)

17 ოქტომბერი, 2019წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უძრავ ნივთზე ინდივიდუალური საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. კ-ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ი. კ-ის მიმართ 29,98 კვ.მ. ფართის ნაწილში ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.11.2008წ. №... გადაწყვეტილებისა და 16.11.2012წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ცხოვრობს დედისგან – ი. კ-ისაგან ჩუქებით მიღებულ, ქ.ბათუმი, ... ქ. №30/ზ. ... ქ. №8-ში მდებარე სამსართულიან საცხოვრებელ სახლში, მე-2 სართულზე. ამავე სართულზე, მის მეზობლად ცხოვრობს მოპასუხე ი. კ-ი, რომლის საკუთრება შემკვიდრეობის საფუძველზეა წარმოშობილი. მოსარჩელისა და მოპასუხის საცხოვრებელ ბინებს ერთმანეთთან აკავშირებს 26,09 კვ.მ. ფართის ღია აივანი, რომელიც 2008 წლამდე იყო მხარეთა საერთო საკუთრებაში არსებული ფართი, თუმცა 2008წ. აივანზე და დერეფნის ნაწილზე საკუთრება აღირიცხა ი. კ-ის მამკვიდრებელმა – ბ. დ-ემ. მოსარჩელეს აივნის მხარეს აქვს ფანჯარა, რაც დასტურდება ტექ. აღრიცხვის ბიუროს მასალებით. 2015წ. მოპასუხემ დაიწყო აივნის ფართზე მშენებლობა, ამასთანავე, მოპასუხე არ დათანხმდა მოსარჩელის წინადადებას კედლის კონკრეტულ ზომებში მოქცევასთან დაკავშირებით. სწორედ ამ დროს შეიტყო მოსარჩელემ აივნის ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების არსებობის თაობაზე. ბ. დ-ის რეგისტრაციის ერთ-ერთი საფუძვე-

ლი იყო 5 ბინათმესაკუთრის დამონმებული თანხმობა, თუმცა დგინდება, რომ იმ პერიოდში სახლში არსებობდა 10 ინდივიდუალური საკუთრება, რომელთაგან ერთ-ერთი ეკუთვნოდა მოსარჩელეს. სადავო ფართი იყო საზიარო უფლების ობიექტი, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა. მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ რეგისტრაციისას წარდგენილი არ ყოფილა ამხანაგობის კრების ოქმი ან ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტები, რომელთაც რეესტრი წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულად უთითებს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო ამხანაგობის ყველა წევრის ინფორმირება და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო ხმათა რაოდენობა. სკ-ის 953-ე, 957-ე მუხლების მიხედვით ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე დაუშვებელი იყო სარეგისტრაციის წილზე მისი უფლების შემცირება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.05.2016წ. გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2008წ. ბ. დ-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული იყო მესაკუთრეების, ამხანაგობის წევრების: ი. ც-ის, გ. ბ-ის, ი. კ-ის, ა. ფ-ასა და მ. ც-ის განცხადებები, ასევე აზომვითი ნახაზი. ბ. დ-ის განაცხადზე თავდაპირველად სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ დამატებით წარსადგენი იყო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება მესაკუთრეთა რაოდენობის მითითებით. ბ. დ-ემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რის შემდეგ მის სახელზე აღრიცხვა 86,12 კვ.მ. ფართი, მათ შორის, 26,09 კვ.მ. აივანი და 2,89 კვ.მ. სადარბაზოში არსებული ფართი. ფართის ამჟამინდელი მესაკუთრე და მოსარგებლეა ბ. დ-ის მემკვიდრე ი. კ-ი. აივნის მხარეს მოსარჩელე ნ. კ-ის კედელს აქვს ფანჯარა, სხვანაირად ბინა აივანს არ უკავშირდება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2008წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“, რომლის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახ-

დენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად (13.8 მუხ.). ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს 21.11.2008წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ. დ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა სადავო აივანი და სადარბაზოს ფართი, მიღებულია სწორედ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციების საფუძველზე და არ არსებობს რეგისტრაციის არამართლობიერად ცნობის საფუძველი.

სათანადო მტკიცებულებების წარუდგენლობის გამო, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება სადავო ფართზე თანასაკუთრების არსებობის შესახებ და აღნიშნა, რომ ტექ.ბიუროს მასალებით, კერძოდ, ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში მდებარე სახლის და მხარეების საცხოვრებელი ბინების გეგმა-ნახაზების ანალიზის შედეგად დასტურდება, რომ №3 ბინის მომიჯნავე 26,09 კვ.მ. აივანი და სადარბაზოში მდებარე 2,89 კვ.მ. ფართი ბ. დ-ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული ფართი იყო. სადარბაზოდან ბ. დ-ის ბინაში შესვლა შესაძლებელი იყო მხოლოდ აივნის გავლით, ბინას სხვა შესასვლელი არ აქვს, ხოლო ნ. კ-ის ფართს აივანთან მხოლოდ კედელში გამოჭრილი ფანჯარა აკავშირებს, მოსარჩელის ბინას სხვა, დამოუკიდებელი შესასვლელი აქვს. მოსარჩელის ოჯახს აივნით არასდროს უსარგებლია. ნ. კ-ის ოჯახი ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში საცხოვრებლად 1978 წ. გადავიდა, ამ დროისათვის ბ. დ-ეს და ნ. კ-ის ბინის წინა მესაკუთრეს შორის სადავო ფართით სარგებლობის წესი უკვე დადგენილი იყო. ნ. კ-ის ოჯახს არასდროს გაუხდია სადავოდ ფართით სარგებლობის ის წესი, რაც მათ ბინის შეძენის დროს დახვდათ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 1980 წ. ბ. დ-ის ოჯახმა გააფართოვა აივანი და მასზე დამხმარე ფართი დააშენა, სახლის სხვა მაცხოვრებლებს, მათ შორის, მოსარჩელეს აღ-

ნიშნული ქმედებები სადავოდ არ გაუხდია. ტექ. ბიუროს ბოლო ნახაზის მიხედვით აივანი ბ. დ-ის ბინასთან დაკავშირებული ფართია და მის ინდივიდუალურ სარგებლობაშია, ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში მდებარე ბინების სხვა მესაკუთრეებს აღნიშნული ფართი არ ესაჭიროებათ. ამდენად, აივანი ინდივიდუალური სარგებლობის ფართია და არ არის ამხანაგობის თანასაკუთრება. რაც შეეხება 2,89 კვ.მ. ფართს, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული ფართი აივანზე შესასვლელი კარის წინ მდებარეობს, რომელზეც წლების განმავლობაში განთავსებულია რკინის გისოსები და ამ ფართითაც მხოლოდ ბ. დ-ის ოჯახი სარგებლობს. სასამართლოს მოსაზრებით, ნ. კ-ეს სადავო ფართზე თანასაკუთრების უფლება იმ შემთხვევაში წარმოეშობოდა, უკეთუ აღნიშნული ფართი არა ინდივიდუალური, არამედ საერთო სარგებლობის იქნებოდა, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება. ასევე არ დასტურდება მოსარჩელის მითითება ბ. დ-ის არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის შესახებ, რადგან ფართის მფლობელობა ნ. კ-ეს სადავოდ არასდროს გაუხდია.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 10¹ მუხლის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბ. დ-ის კუთვნილი №3 ბინის მომიჯნავე 26,09 კვ.მ. აივნისა და სადარბაზოში მდებარე 2,89 კვ.მ. ფართი მის ინდივიდუალური სარგებლობის და საკუთრების ფართს წარმოადგენდა და მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ საჭიროებდა დანარჩენი ინდივიდუალური მესაკუთრეების – ამხანაგობის წევრების თანხმობას. გასათვალისწინებელია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში მდებარე სახლის მე-3 სართულზე ანალოგიური აივნის ფართზე საკუთრების უფლება ასევე მოპოვებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის გარეშე.

სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია აგრეთვე ი. კ-ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.11.2012წ. №... გადაწყვეტილება, რადგან ი. კ-ის საკუთრება წარმოიშვა 08.11.2012წ. სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე. არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი, სამკვიდრო მონუმობიდან ერთმნიშვნელოვნად დგინდებოდა სადავო ფართზე ი. კ-ისათვის უფლების გადაცემა, სამკვიდრო მონუმობა სადავო არ გამხდარა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.05.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ნ. კ-ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.2016წ. განჩინებით ნ. კ-ის სააპელაციო საჩი-

ვარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადანიშნულებები. სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით ნ. კ-ის მიერ გასაჩივრდა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციის დროს ამოქმედებული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი, რომელიც კონკრეტულ რეგულირებას ითვალისწინებდა ამხანაგობის საერთო ქონების მიმართ. საერთო სარგებლობის აივნები და სადარბაზოები ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ჩამონათვალშია. ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის საერთო ქონების თვითნებურად მისაკუთრება დაუშვებელია. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა ხორციელდება ამხანაგობის წევრთა კრების მეშვეობით. მართალია, სადავო რეგისტრაციის დროს ამხანაგობა არ იყო ჩამოყალიბებული, თუმცა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 11.1 მუხლის თანახმად, კანონის ამოქმედებისთანავე ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლებოდა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა მდებარეობდა.

კასატორი თვლიდა, რომ სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლი, სადავო რეგისტრაციით გაიზარდა ბ. დ-ის ინდივიდუალური საკუთრება, რაც საჭიროებდა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობას. ამასთანავე, მითითებულ მუხლში ცვლილება განხორციელებულია სადავო რეგისტრაციის შემდეგ – 11.10.2011წ..

კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს უნდა გამოეკვლია ბ. დ-ის მიერ ფართის ფლობის მართლზომიერება, რადგან კანონი იცავს მხოლოდ ნივთის მართლზომიერ მფლობელს, ბ. დ-ის ფლობა არ იყო კანონიერი. ის, რომ სადავო ფართი ესაზღვრებოდა ბ. დ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებას, არ ქმნიდა რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს. მოსაზრება, რომ სადავო ფართით მხოლოდ ბ. დ-ის ოჯახი სარგებლობდა და სხვა მესაკუთრეებს ფართი არ სჭირდება, დაუსაბუთებელია. აღნიშნული აივანი ნ. კ-ის ინდივიდუალური საკუთრების ერთ-ერთი კედლის მოსაზღვრეა, რომელზეც ფანჯარაა განთავსებული. მოწინააღმდეგე მხარემ ჩააკეთა აივანზე გასასვლელი კარი და არავის აძლევს შესვლის უფლებას, სწორედ ღია აივანიდან შემოდის ჰაერი და სინათლე სადარბაზოში. მხარეებს შორის არ არსებობდა შეთანხმება სადავო ფართით სარგებლობასთან დაკავშირებით, ნ. კ-ე არ დათანხმებია ფართის ინდივიდუალურ სარგებლობაში გადასვლას.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ სადავო რეგისტრაცი-

ების კანონიერების შემონახვისას არასწორად გამოიყენა და განმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 10.1, 57-ე, 58-ე, 66.1 მუხლები და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის ნორმები. ასევე არასწორად განიმარტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 მუხლი. აღნიშნული ნორმის გამოყენება ისეთ შემთხვევებში, როდესაც საკითხი ეხება სადარბაზოსა და მის გაგრძელებაზე მდებარე აივნის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვას, დაუშვებელია. მნიშვნელოვანია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნილი არ არის საცხოვრებელი ბინის შიგნით მდებარე რომელიმე ოთახის მოსაზღვრე აივნის დასაკუთრება. ამდენად, მითითებული ნორმის გამოყენება სადავო საკითხთან დაკავშირებით დაუსაბუთებელია.

კასატორმა აღნიშნა, რომ ამხანაგობის წევრის მიერ კანონის ამოქმედებამდე საერთო ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დადასტურება შეიძლება მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე განხორციელდეს, მხოლოდ ამხანაგობაა უფლებამოსილი დაადგინოს მსგავსი ფაქტი. მნიშვნელოვანია, რომ ღია აივანს ნ. კ-ის ფართი არ უკავშირდება მხოლოდ ფანჯრით, აივნით სარგებლობა შესაძლებელია იმ კარის მეშვეობით, რომელზეც ამჟამად გისოსებია მოწყობილი. ამასთანავე, ღია აივანი სადარბაზოს სინათლითა და ჰაერით უზრუნველყოფის საშუალება.

კასატორი თვლის, რომ ი. კ-ის საკუთრების წარმოშობა არ დაფუძნებულია ნამდვილ უფლებას, მან საკუთრება მიიღო ბ. დ-ისგან, რომლის უფლების ხარვეზის შესახებ ი. კ-ს, როგორც მამკვიდრებლის ოჯახის წევრს, ჰქონდა ინფორმაცია. ბ. დ-ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის მომენტში არსებობდა ათი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, აივანი წარმოადგენდა საზიარო უფლების საგანს, თუმცა ყველა მესაკუთრის თანხმობა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასვლაზე არ ყოფილა.

დავის საკასაციო ინსტანციაში განხილვისას შეიცვალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის ფუნქციებს ახორციელებს უშუალოდ, ტერიტორიული სამსახურების ან ავტორიზებული პირების მეშვეობით („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხ.). სადავო აქტების გამოცემის დროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა ითვალისწინებდა ტერიტორიული ორგანოების – სარეგისტრაციო სამსახურების არსებობას. „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცე-

ბის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19.07.2004წ. №935 ბრძანებით დამტკიცებული დებულება და დამტკიცდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალი დებულება, განისაზღვრა მარეგისტრირებული ორგანოების ახლებური ტერიტორიული დაყოფა, ჩამოყალიბდა ტერიტორიული სამსახურები: რეგიონული ოფისები და ფილიალები („დებულები“ 6.2 მუხ.). ამდენად, განსახილველი დავის მხარე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის კანონისმიერი უფლებამონაცვლეა, მარეგისტრირებული ორგანოს ფუნქციებს ქ. ბათუმში ახორციელებს აჭარის რეგიონული ოფისი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. კ-ეს საკუთრებაში ერიცხება ქ. ბათუმში, ... ქ. №30/ ... ქ. №8-ში მდებარე სამსართულიან საცხოვრებელ სახლში მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა. მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებას ესაზღვრება თავდაპირველად ბ. დ-ის, ხოლო ამჟამად ი. კ-ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ბინა. მოსარჩელისა და მოპასუხის საცხოვრებელ ბინებს ერთმანეთთან აკავშირებს 26,09 კვ.მ. ფართის ღია აივანი. აივანსა და აივანამდე მისასვლელი დერეფნის ნაწილზე 21.11.2008წ. საკუთრება აღირიცხა მამკვიდრებლის – ბ. დ-ის სახელზე, 2012 წ. ფართი მემკვიდრეობით მიიღო ი. კ-მა და 16.11.2012წ. დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. სწორედ მარეგისტრირებული ორგანოს 21.11.2008წ. და 16.11.2012წ. გადაწყვეტილებების კანონიერება შეადგენს განსახილველი დავის საგანს, თუმცა მხოლოდ ღია აივანისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის, სულ 28,98 კვ.მ., ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით და საქმეში დაცული სხვა დოკუმენტაციით არ დასტურდება 2008 წლამდე სადავო ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების აღრიცხვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-

გენტოს საინფორმაციო სამსახურის უფროსის 25.11.2016წ. მოხსენებითი ბარათის მიხედვით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღებამდე ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში მდებარე 28,98 კვ.მ. ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა. ამდენად, ღია აივანსა და დერეფნის ნაწილზე ბ. დ-ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია 21.11.2008წ. განხორციელდა. სასამართლოების შეფასების მიღმა დარჩა სადავო რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.07.2015წ. წერილი, რომლის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №30/ ... ქ. №8-ში განთავსებული 530 კვ.მ. მიწა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის, სადავო 28,98 კვ.მ. წარმოადგენდა თანასაკუთრებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ხორციელდება მხოლოდ სათანადო უფლებადამდგენი დოკუმენტაციის არსებობისას, რომელიც უფლების შექმნის სამართლებრივ-ფაქტობრივი საფუძვლისა და სარეგისტრაციო ფართის მახასიათებლების გათვალისწინებით სხვადასხვა შეიძლება იყოს. სადავო ფართი მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მდებარეობს. ბ. დ-ის მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის დროს – 28.10.2008წ. მოქმედებდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონი, რომელიც არეგულირებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის ძირითად სამართლებრივ პირობებს (1-ლი მუხ.). კანონის ამოქმედებისთანავე – 2007 წლის 1-ლი აგვისტოდან, დაფუძნებულად ჩაითვალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა (11.1 მუხ.). საერთოდ უნდა აღინიშნოს, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრე *ipso jure* ამ ამხანაგობის წევრია, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მესაკუთრეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული, ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად. აღნიშნული იმით არის განპირობებული, რომ ბინის მესაკუთრე იმავდროულად საერთო საკუთრების მონილევცაა, საერთო საკუთრება კი მოითხოვს ამხანაგობის ორგანოს მეშვეობით მართვას. საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივისგან განსხვავებით, სკ-ის 1512-ე მუხლის თანახმად, მათ უფლებამონაცვლედ მიჩნეუ-

ლი ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა არ საჭიროებს რაიმე პროცედურის დაცვას, დამფუძნებელი დოკუმენტების შედგენას და რეგისტრაციას. ამხანაგობა არსებობს ბინის მესაკუთრეთა ფაქტობრივი ერთობის ძალით, ბინის მესაკუთრეებს აერთიანებს ის, რომ ისინი ერთ ქვეყნულ, ერთ შენობაში მეზობლად იმყოფებიან და ბუნებრივად არიან ვალდებული ერთმანეთის ინტერესებს სცენ პატივი (სუს დიდი პალატის 13.10.2003წ., №3გ/ად-448-კ-02). ამდენად, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში (21.11.2008წ.) ქ. ბათუმში, ... ქ. №30-ში მდებარე სამსართულიან, მრავალბინიან სახლში არსებობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის თანახმად, ერთმანეთისაგან იმიჯნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმები, კანონი ითვალისწინებს მრავალბინიან სახლში როგორც ინდივიდუალური, ასევე საერთო საკუთრების ობიექტების არსებობას. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნევა ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა.შ.) (4.1 მუხ.), ხოლო საერთო ქონებას მიეკუთვნება მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები: საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები და ა. შ., უკეთუ ისინი არ არიან ინდივიდუალურ საკუთრებაში (5.4 მუხ. „გ“, „დ“ ქვ.პ.). ამდენად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის თანახმად, აივანი, სადარბაზოსა და დერეფანთან ერთად, შესაძლოა ამხანაგობის საერთო ქონების შემადგენლობაში შედიოდეს. აღნიშნულს არ გამორიცხავს ის გარემოება, რომ სადავო აივანი და დერეფნის ფართის ნაწილი ამხანაგობის საკუთრებაში არ ყოფილა აღრიცხული. ამხანაგობის საერთო საკუთრების შემადგენელი ქონების თავისებურების გათვალისწინებით პრაქტიკულად, როგორც წესი, რთულია მათი ცალკე უფლების ობიექტად გამოყოფა და მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვა. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ რეგისტრაციის არარსებობის პირობებშიც უდავოა კონკრეტული სახის ქონებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანასაკუთრების გავრცელება, რადგან აღნიშნულ ობიექტებზე ამხანაგობის საკუთრების უფლება ნორმატიულად არის განმტკიცებული.

მოპასუხეთა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრება, რომ სადავო აივანი გამოირიცხება ბინათმესაკუთრეთა ამ-

ხანაგობის თანასაკუთრებიდან, რადგან ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში იყო და შესაბამისად, მასზე საკუთების უფლების აღრიცხვა არ საჭიროებდა ამხანაგობის თანხმობას, არ არის დასაბუთებული. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მრავალბინიან სახელში შესაძლოა არსებობდეს ორი ტიპის აივანი: ინდივიდუალურ საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის ფარგლებში მოქცეული აივანი, რომელიც ბინასთან ერთად კონსტრუქციულ ერთიანობას ქმნის და მეორე ტიპის საერთო სარგებლობისათვის მოწყობილი აივანი, რომელიც ბინის ფარგლებში არ არის მოწყობილი და ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს. სწორედ ამ უკანასკნელი მახასიათებლების მქონე აივანი მოიაზრება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხლში, რომელიც საერთო სარგებლობის აივნებზე ამხანაგობის საერთო საკუთრების რეჟიმს ავრცელებს. მრავალბინიან სახლებში საერთო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების ჩამონათვალის დიაპაზონი შესაძლოა დამოკიდებული იყოს მრავალბინიანი სახლის დაპროექტების თავისებურებებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ სადავო აივანი არ იყო მოქცეული ბ. დ-ის ან რომელიმე სხვა მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინის ფარგლებში. აღნიშნული აივნის გავლა იყო აუცილებელი ბ. დ-ის ბინაში შესასვლელად, თუმცა ამავე აივანზე გადის ნ. კ-ის ბინის ერთ-ერთი ფანჯარა, რაც კონსტრუქციული თვალსაზრისით დამატებით ადასტურებს აივნის საერთო სარგებლობაში ყოფნას. არ დასტურდება, რომ სადავო აივანი არის კონკრეტულად რომელიმე ბინის შემადგენელი ნაწილი. სადავო 28,98 კვ.მ. ფართს – აივანსა და სადარბაზოს ნაწილს, თანასაკუთრების უფლების საგნად მარეგისტრირებელი ორგანოც აღიარებს ნ. კ-ისათვის გაგზავნილ 16.07.2015წ. წერილში. აივნის საერთო სარგებლობის მიზნით მოწყობას, მის დანიშნულებას არ ცვლის ის გარემოება, რომ აივანს ფაქტობრივად ინდივიდუალური მოსარგებლე ჰყავდა. სააპელაციო პალატის მითითება ბ. დ-ის მიერ აივნის გაფართოების შესახებ არ არის სათანადოდ დადასტურებული, ზოგადი მითითება საქმის მასალებზე არ ქმნის საკმარის დასაბუთებას. ამასთანავე, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია რა გავლენას ახდენს მოცემული ფაქტი განსახილველი დავის სამართლებრივ შედეგზე.

კონკრეტული ფართის ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში ყოფნა არ გამორიცხავს ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული შესაძლებლობის რეალიზაციისათვის აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მი-

ხედვით სწორედ ამხანაგობის უფლებამოსილებას განეკუთვნება საერთო ქონების ფლობასთან და განკარგვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება. ამხანაგობის წევრს არ ერთმევა საერთო საკუთრების ფართით ინდივიდუალურად სარგებლობის უფლება, თუმცა სარგებლობის ფაქტის გათვალისწინებით ამხანაგობის წევრისათვის საკუთრების უფლების მინიჭება ან ასეთი სარგებლობის შემდგომი აკრძალვა ამხანაგობის უფლებამოსილებას შეადგენს. მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ სადავო ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა, საერთო ქონებიდან წილის გამოყოფის შესახებ სარჩელის ან საერთო ქონებით სარგებლობის წესის შესახებ სარჩელის აღძვრის გარეშე აივანი აღირიცხა მოპასუხის საკუთრებად.

არ არის მართებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ კანონის ამოქმედებამდე აივანი ინდივიდუალური სარგებლობა იმთავითვე ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოშობს. მართალია, ნივთით სარგებლობა მესაკუთრის ერთ-ერთი უფლებამოსილებათაგანია, თუმცა ნივთით სარგებლობა, მასზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება, ხელთმპყრობა თავისთავად არ აღჭურავს პირს საკუთრების უფლებით. მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი და არა უძრავი ნივთების მიმართ, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფართის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობა, თავისთავად არ ქმნის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს. სააპელაციო პალატას არ გამოუყვლევია მოპასუხის მიერ სადავო ფართის ფლობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

სადავო ფართზე ინდივიდუალურ საკუთრებას არ წარმოშობს აგრეთვე იმ ნორმატიულ დანაწესზე მითითება, რომლის მიხედვით ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.). აღნიშნული მონესრიგება უზრუნველყოფს სამეურნეო სათავსის მფლობელის უფლებას მოიპოვოს ფართზე საკუთრება, რაც კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი წესითა და პროცედურით უნდა განხორციელდეს. კანონის 4.1 მუხლის დანაწესი არ ადასტურებს ფართით მოსარგებლისა და მესაკუთრის უფლებრივ გათანაბრებას. საერთო საკუთრების საგანზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობისათვის თანამესაკუთრეთა მიერ კანონით დადგენილი წესითა და ფორმით გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებაზე უთითებდა აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარე ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მი-

მართ 25.07.2007წ. გაცემული მითითების მე-12 პუნქტში. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრული მოწესრიგება ვრცელდება მხოლოდ სამეურნეო სათავსებზე. სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა სადავო ფართის დანიშნულებასა და მდებარეობაზე, მის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის, ბ. დ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აივანთან ერთად დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის რეგისტრაციის შესაძლებლობაზე და მხოლოდ სადავო ფართის ინდივიდუალურად სარგებლობის ფაქტის დადგენა საკმარისად მიიჩნია ბ. დ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის, რაც მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას.

სააპელაციო პალატას სარწმუნოდ არ დაუდგენია, აგრეთვე, სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს მრავალბინიან სახლში არსებულ ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა რაოდენობა. საქმეში დაცული ცნობები აღნიშნულთან დაკავშირებით სხვადასხვა მონაცემს შეიცავს (ნ. კ-ე სააგენტოში წარდგენილ საჩივარში აღნიშნავს, რომ სახლში იყო არა 5, არამედ 10 ბინათმესაკუთრე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.07.2015წ. №171798 წერილის თანახმად, სახლში რეგისტრირებული იყო 7 ინდივიდუალური საკუთრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.07.2015წ. წერილის მიხედვით, რეგისტრაციის პერიოდში რეგისტრირებული იყო ათი ინდივიდუალური საკუთრება, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.11.2008წ. წერილის მიხედვით, საცხოვრებელ სახლში ირიცხება 8 ერთეული საკუთრება), შესაბამისად, გაურკვეველია 21.11.2008წ. სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში მრავალბინიან სახლში რამდენი ინდივიდუალური მესაკუთრე იყო. ბ. დ-ემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მხოლოდ 5 მესაკუთრის თანხმობა, საქმის მასალების მიხედვით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ განცხადებებს ბ. დ-ის სახელზე 28,98 კვ.მ. ფართის დარეგისტრირებაზე თანხმობის მიცემის შესახებ ხელს აწერს ... №30-ში მცხოვრები ხუთი პირი, მათ შორის, ბ. დ-ის შვილი – ი. კ-ი. სააპელაციო პალატას სათანადოდ არ შეუფასებია სადავო ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის შემთხვევაშიც კი თანხმობების აღნიშნული რაოდენობის საკმარისობა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვისთვის.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უკეთეს ფართი სამეურნეო სათავსია მასზე ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვებისა და რეგისტრაციისათვის საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის საფუძველი და იგი ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში შემავალ სხვა ფართს განეკუთვნება, მაშინ ინდივიდუ-

ალური საკუთრების წარმოშობა უკლებლივ ყველა მესაკუთრის თანხმობას საჭიროებს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინის მესაკუთრე არის ამხანაგობის წევრი. ამავე კანონის 10.1 მუხლით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან. ბ. დ-ის ინდივიდუალური საკუთრების ზრდის კვალდაკვალ შესაბამისად მცირდება კორპუსის დანარჩენ მობინადრეთა წილი საერთო საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებაზე. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე არ შეიძლება უფლებრივად დაიტვირთოს ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამდენად, უკეთეს სადავო ფართის სამეურნეო სათავსოდ მიჩნევის ფაქტობრივი საფუძველი გამოირიცხება, მაშინ ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო საკუთრებაში შემავალ ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის საჭირო იქნება ყველა მესაკუთრის თანხმობა და მესაკუთრეთა 2/3 ნაწილის გადაწყვეტილება არ წარმოშობს ფართზე საკუთრების მოპოვების საფუძველს. სააპელაციო პალატას აღნიშნული გარემოებები არ შეუფასებია. პალატას არ გაუთვალისწინებია აგრეთვე, რომ სადავო ფართი მოიცავს არა მხოლოდ აივნის ფართს, არამედ აგრეთვე სადარბაზოს ნაწილს. სადარბაზო ერთმნიშვნელოვნად ამხანაგობის საერთო საკუთრების ობიექტია („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხ. „დ“ ქვ.პ.). ამდენად, შესაძლოა სადავო ფართის სხვადასხვა ნაწილზე ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვებისათვის ამხანაგობის წევრთა სხვადასხვა რაოდენობის თანხმობა იყოს საჭირო. გასაჩივრებული აქტების კანონიერებას არ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მითითება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 10¹ მუხლზე, რადგან აღნიშნული ნორმა კანონს დაემატა

11.10.2011წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, რაც გამოორიცხავს მარეგისტრირებელი ორგანოს 22.11.2008წ. გადაწყვეტილების მართლზომიერების აღნიშნული ნორმით დასაბუთების შესაძლებლობას.

სადავო ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით ბ. დ-ემ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადება 28.10.2008წ. წარუდგინა. ამ პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ განცხადებას არ ერთვოდა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება მესაკუთრეთა რაოდენობის მითითებით. აღნიშნული ინფორმაციის წარდგენა ბ. დ-ეს დაევალა მესაკუთრეთა თანხმობის საკმარისობის შეფასების მიზნით. ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ თავად დაადასტურა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვისათვის ამხანაგობის თანხმობის წარდგენის აუცილებლობა. სასამართლოს მითითება ამჟამად მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 მუხლზე, არ ასაბუთებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მართებულობას. ხსენებული ნორმის თანახმად, უკეთუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებული ფართი, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. რეგისტრაციის შესახებ სადავო 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღების მომენტში აღნიშნული ნორმა არ მოქმედებდა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია დამტკიცდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით, შესაბამისად ხსენებული მოწესრიგება ვერ იქნება გამოყენებული 2008 წელს განხორციელებული სარეგისტრაციო წარმოების მართლზომიერების შეფასებისას. სადავო 21.11.2008წ. გადაწყვეტილების მიღებისას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ, სამართლებრივ საფუძვლებს და მარეგისტრირებელ ორგანოთა უფლებამოსილებას განსაზღვრავდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც მსგავს მოწესრიგებას არ ითვალისწინებდა. აქტის მართლზომიერად მიჩნევისათვის აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მისი გა-

მოცემის დროს მოქმედ ნორმატიულ მონესრიგებას, შესაბამისად, უსაფუძვლოა სადავო აქტის გამოცემის შემდეგ გამოცემულ ნორმაზე მითითება. გარდა ამისა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 მუხლში საუბარია ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართზე, ხოლო სადავო ფართი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით არ არის გაერთიანებული მოპასუხის ბინასთან ერთ სისტემაში, საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ის არ არის აგრეთვე იზოლირებული, სადავო ფართი საპროექტო დოკუმენტაციით კონსტრუქციულად ხელმისაწვდომი უნდა იყოს სარგებლობისთვის სხვა მობინადრეებისათვის, რასაც პროექტით გათვალისწინებული მოსარჩელის ნ. კ-ის კუთვნილი ბინიდან სადავო ფართში გამავალი ფანჯრის არსებობა ადასტურებს, რომლის კანონდარღვევით მოწყობა საქმეზე არ არის დადგენილი. ინსტრუქციის ხსენებული ნორმა არ ითვალისწინებს საერთო საკუთრების ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემას. ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მრავალბინიან სახლში ბინის დეფინიციის შემადგენელი ნიშანია. საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური პასპორტით და გეგმა-ნახაზებით დასტურდება, რომ როგორც სადარბაზოს ფართი, ასევე სადარბაზოს გაგრძელება – ღიაა, აივნის ფართი მდებარეობს მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან მისვლამდე და იგი არ არის მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის შიგნით მოქცეული ფართი. სადავო ფართი არ იმყოფებოდა მოპასუხის (მისი მამკვიდრებლის) ინდივიდუალურ სარგებლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბინის პრივატიზება მოხდებოდა სადავო ფართთან ერთად. ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს და ბ. დ-ეს შორის 02.09.1994წ. დადებული ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით სადავო ფართის პრივატიზება არ მომხდარა. მოპასუხის მამკვიდრებელმა საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების (02.09.1994წ.) შემდეგ, კერძოდ 2008წ. მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს სადავო ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მოთხოვნით. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ბ. დ-ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 16.10.2008წ., მის სახელზე ირიცხებოდა 57,14 კვ.მ. ფართი, მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ შედიოდა საერთო სარგებლობის აივანი და სადარბაზოს ნაწილი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნორმით გათვალისწინ-

ნებული სამართლებრივი რეგულაცია მხოლოდ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ გამოიყენება. საკითხის მომწესრიგებელი ნორმის მოძიება პირველ რიგში განსახილველი დავის ფაქტობრივი გარემოებების სათანადოდ დადგენას გულისხმობს. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საქმის გარემოებათა არასათანადოდ გამოკვლევამ და შეფასებამ, მტკიცებულებათა არასრულყოფილად შესწავლამ განაპირობა სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის გამოყენებული ნორმატიული მონესრიგების დაუსაბუთებელი განმარტება.

ბ. დ-ის სახელზე სადავო ფართის საკუთრებაში აღრიცხვის მართლზომიერებას არ ადასტურებს მოსაზრება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 13.8 მუხლის საფუძველზე დაზუსტების შესახებ. აღნიშნული ნორმის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მიხედვით, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბაზაში დაფიქსირებულ დაზუსტებულ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. აღნიშნული ნორმა მართლაც ითვალისწინებდა ფართის დაზუსტების შესაძლებლობას, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ ნორმა ეხება მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის – ანუ კონკრეტული ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ფართის სახელდობრ დაზუსტების საკითხს, ნორმა არ ითვალისწინებდა თანასაკუთრების საგნის მიერთების შესაძლებლობას ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართისათვის მხოლოდ ახალი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შედგენის საფუძველზე.

საფუძველს მოკლებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრება სადავო ფართით სარგებლობის წესთან დაკავშირებით შეთანხმების არსებობის შესახებ. ის, რომ ბ. დ-ისა და მისი მემკვიდრის მიერ სადავო ფართით სარგებლობა ნ. კ-ეს არ გაუსაჩივრებია, არ ადასტურებს შეთანხმების არსებობას. ამასთანავე გასათვალისწინებელია, რომ ბ. დ-ის ან ი. კ-ის მიერ აივნის ფართით სარგებლობა არც განსახილველ შემთხვევაშია სადავო. ნ. კ-ე ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცევას ასაჩივრებს, მის მიზანს არ შეადგენს ი. კ-ის მიერ აივნით სარგებლობის შეწყვეტა, მოსარჩელის მიზანია თავადაც ისარგებლოს სადავო ფართით. ნ. კ-

ისა და ბ. დ-ეს შორის სარგებლობის წესზე შეთანხმების დადასტურების შემთხვევაშიც, სასამართლოს არ უმსჯელია ორი მესაკუთრის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართით სარგებლობის წესის განსაზღვრის უფლებამოსილებაზე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი რედაქცია, ასევე სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებდა საერთო ქონებაზე სარგებლობისა და მართვის წესთან დაკავშირებით თანამესაკუთრეთა შეთანხმების შესაძლებლობას. სასამართლოს არ დაუშაბუთებია სარგებლობის წესზე ორი მესაკუთრის შეთანხმების საკმარისობა. განსახილველი დავის საგანს სცილდება მრავალბინიან სახლში სხვა სართულზე ერთ-ერთი მესაკუთრის მიერ დანარჩენ თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე აივნის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვა, ამასთანავე, აღნიშნული არ წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა თანხმობის საჭიროების გამომრიცხავ გარემოებას.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.11.2012წ. გადანყვეტილება ი. კ-ის სახელზე ბ. დ-ისგან მემკვიდრეობით მიღებული ფართის, მათ შორის, აივნისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ფართის, საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ მართლზომიერად მიიჩნიეს იმის გამო, რომ საკუთრება წარმოიშვა სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, რომელიც სადავო არ გამხდარა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამკვიდრო მონუმობის ძალაში ყოფნა არ აბრკოლებს ი. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის სადავო ნაწილში ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. განსახილველ საქმეში სადავო არ არის ბ. დ-ის მემკვიდრედ ი. კ-ის მიჩნევა, სამკვიდროს მიღების მართლზომიერება, სადავოა აივნისა და დერეფნის (სადარბაზოს) ნაწილის, სულ 29,98 კვ.მ. ფართის სამკვიდრო მასაში შესვლა, მასზე როგორც მამკვიდრებლის – ბ. დ-ის, ასევე მემკვიდრის – ი. კ-ის საკუთრების წარმოშობა. ი. კ-ს საკუთრება არ წარმოშობია გარიგების საფუძველზე, იგი არ გამხდარა შემძენი სკ-ის 185-ე მუხლის მიზნებისათვის, შესაბამისად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ მამკვიდრებელი საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ იმთავითვე არ ადასტურებს მემკვიდრის მიერ ამ ნივთზე მოპოვებული საკუთრების უფლების მართლზომიერებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მატერიალური სამართალი ითვალისწინებს ორი სახის უფლებამონაცვლეობას: უნივერსალურს ანუ ზოგად უფლებამონაცვლეობას, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მისი წინამორბედის ყველა უფლებამოვალეობა და სინგულარულ (კერძო) უფლებამონაცვლეობას, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მხოლოდ ცალკეული უფლე-

ბა-მოვალეობანი. მემკვიდრეობა უნივერსალურ უფლებამონაც-
ვლეობას ადასტურებს, რადგან ამ დროს მემკვიდრეზე გადადის
უფლებრივი წინამორბედის – მამკვიდრებლის სრული ქონებრივი
უფლება-მოვალეობანი, გარდა იმ უფლება-მოვალეობებისა, რო-
მელთან მიმართებითაც, კონკრეტული სამართალურთიერთობის
ბუნებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია უფლებამონაცვლეობა.
პირის გარდაცვალებით ფაქტობრივად წყდება ყველა ის ურთიერ-
თობა, რომელიც მას აკავშირებდა სხვა პირებთან და ქონებასთან,
მაგრამ თავად სამართალურთიერთობა და ქონება აგრძელებს არ-
სებობას. უკეთუ უფლებამონაცვლეობა სამართალურთიერთობის
ბუნებიდან გამომდინარე დასაშვებია, გარდაცვლილი პირის ნაც-
ვლად ურთიერთობაში ჩნდება მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც
ანაცვლებს მამკვიდრებელს. სწორედ ამიტომ მემკვიდრეობის შემ-
თხვევაში უფლებამონაცვლეობა უნივერსალურია, მამკვიდრებ-
ლის ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები მემკვიდრეზე გადა-
დის სრულად და უცვლელად, ისეთივე მდგომარეობაში და იმავე
სახით, როგორც ეს მამკვიდრებლის გარდაცვალებამდე იყო. ამ-
დენად, უკეთუ დადგინდება ბ. დ-ის მიერ სადავო ფართზე საკუთ-
რების არამართლზომიერად მოპოვება, სამკვიდრო მონმობის გა-
მო, ი. კ-ი ვერ ჩაითვლება სადავო ქონების მართლზომიერ მესა-
კუთრედ. სამკვიდრო მონმობა მემკვიდრეობის მიღების საშუალე-
ბაა, მისი მემკვიდრით დასტურდება სამკვიდროს მიღება და ამდე-
ნად, მემკვიდრე სამართალურთიერთობებში იკავებს გარდაცვლი-
ლი პირის ადგილს, თუმცა აღნიშნული არ ადასტურებს მამკვიდ-
რებლის სხვა პირებთან და ქონებასთან არსებული უფლებრივი და-
მოკიდებულების მართლზომიერებას. მემკვიდრე ახდენს სამკვიდ-
როს ანუ იმ უფლება-მოვალეობათა ერთობლიობის მიღებას, რო-
მელიც მამკვიდრებელს გარდაცვალების მომენტში აქვს, სამკვიდ-
რო მასაში შედის მხოლოდ ის უფლება-მოვალეობები, რომელთა
მატარებელი სიცოცხლეში იყო მამკვიდრებელი. ამდენად, უკეთუ
დადგინდება ბ. დ-ის მიერ სადავო ფართზე საკუთრების მოპოვე-
ბის არამართლზომიერება, აღნიშნული ფართი ამოირიცხება სამ-
კვიდრო მასიდან. სკ-ის 312-ე მუხლით განსაზღვრული რეესტრის
მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არ ადას-
ტურებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარს, ვინაიდან პრეტენ-
ზია სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილებას ეხება, რეეს-
ტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად მანამ, ვიდრე არ დამტკიცდე-
ბა მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის
პრეზუმფცია ობიექტური რეალობის საწინააღმდეგოს დაშვებაა და
მას გამართლება აქვს მესამე პირთა ინტერესების დასაცავად. ამას-
თანავე, ჩანაწერის უსწორობისას პრეზუმფცია იცავს მხოლოდ კე-

თილისინდისიერი შემძენის ინტერესებს, ანუ იმ პირის უფლებას, რომელიც გარიგების საფუძველზე იძენს რეგისტრაციანარს კონტრაქტის (უძრავ ნივთს), მას გამოჩენილი აქვს წინდახედულობის გონივრული სტანდარტი და არ იცოდა ან არ შეიძლება სცოდნოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ საკითხი ოჯახის წევრთა მიერ სამკვიდროს მიღების ფაქტს შეეხება და არა გარიგების საფუძველზე საკუთრების შეძენას. შესაბამისად, სადავო ფართზე ბ. დ-ის საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვა იმთავითვე არ ადასტურებს ი. კ-ის საკუთრების უფლების მართლზომიერებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე არ არის სრულყოფილად გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ არის შეფასებული სადავო ფართის სტატუსი, მისი დანიშნულება, სადავო ფართზე საკუთრების წარმოშობისათვის თანამესაკუთრეთა თანხმობის საჭიროება, მესაკუთრეთა კონკრეტული რაოდენობის თანხმობის საკმარისობა, არ არის გამოკვლეული ბ. დ-ის საკუთრების წარმოშობის მომენტში ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ზუსტი რაოდენობა, განჩინება შეიცავს ნორმის არასწორ განმარტებას, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 21.11.2008წ. №... გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მსჯელობისას გამოყენებულ იქნა რამდენიმე წლის შემდეგ ამოქმედებული მონესრიგება. ამდენად, არსებობს საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსთვის ხელახალი განხილვისთვის დაბრუნების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.2016წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სადავო ობიექტის სახელმწიფოს სახელზე საჯარო
რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმება და კოოპერატივის
სახელზე რეგისტრაცია**

**განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-294-294(კ-18)

09 დეკემბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

...მა 17.10.2014წ. სარჩელით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სა-
სამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის, სსიპ სა-
ხელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
მომსახურების ცენტრის, მესამე პირის შ. ს-ის მიმართ და სასარჩე-
ლო მოთხოვნების დაზუსტების შედეგად მოითხოვა საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამცხე-ჯა-
ვახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-
ხარეო სამმართველოს 08.06.2007წ. №407 მიმართვის, 24.06.2011წ.
№582 მიმართვისა და 15.04.2011წ. №297 მიმართვის ბათილად ცნო-
ბა 30 კვ.მ. ფართობის სასასწორე მეურნეობის ნაწილში, ასევე ახალ-
ქალაქის ა...ის მიმდებარედ №... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს
სახელზე ქონების რეგისტრაციის გაუქმება და მოსარჩელის – ...ის
სახელზე რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ...ის ბალანსზე რიცხული, ა...ის მიმ-
დებარედ არსებული სასასწორე მეურნეობა წარმოადგენს ...ის სა-
კუთრებას. მისი სახელმწიფოსათვის დათმობა ...ის უფლებამოსი-
ლი უმაღლესი ორგანოს მიერ არ მომხდარა. სახელმწიფოსათვის
გადასაცემი ობიექტების თვითნებურად შედგენილ ნუსხას და მი-
ლება-ჩაბარების აქტს ხელს აწერს ...ის თავმჯდომარე ა. გ-ი. სასას-
წორე მეურნეობის ამ ნუსხაში შეტანა იყო ა. გ-ის მხრიდან უფლე-
ბამოსილების გადაამეტება, რამეთუ იგი ეწინააღმდეგებოდა მეპა-
იების საერთო კრების გადაწყვეტილებას, რომლითაც სახელმწი-

ფოს უსასყიდლოდ გადაეცა ა...ი სასასწორე მეურნეობის გარდა. ვინაიდან ა...ის გადაწყვემაც ეწინააღმდეგებოდა საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას, მეპაიეთა საერთო კრებამ ხმების აბსოლუტური უმრავლესობით გააუქმა სახელმწიფოზე ა...ის გადაცემასთან დაკავშირებით 18.07.2006წ. მიღებული ...ის გამგეობის №7 ოქმი. ა...ი სასასწორე მეურნეობასთან ერთად უკანონოდ დაირეგისტრირა სახელმწიფომ საკუთრებაში, ხოლო ქონებაზე უფლების წარმოშობის ერთადერთი საფუძველი გაუქმებულია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ...ის მატერიალური მდგომარეობის გამოსასწორებლად სასასწორე მეურნეობა მიეყიდა შ. ს-ს, რომელსაც ქონების ღირებულება სრული მოცულობით აქვს გადახდილი. აღნიშნული ქონების დასარეგისტრირებლად შემძენმა შესაბამისი განცხადებით 01.05.2013წ. მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის 10.05.2013წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა შ. ს-ს სარეგისტრაციო წარმოებაზე, რამეთუ ნასყიდობის საგანზე არ იყო რეგისტრირებული ...ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილება შ. ს-მა სასამართლო წესით გაასაჩივრა. ახალქალაქის რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოდან შ. ს-მა სარჩელი გაიხმო მორიგების მიზნით. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა ა...ისა და სასასწორე მეურნეობის სახელმწიფოს ნაცვლად ...ის სახელზე დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ...ის ადმინისტრაცია გამოუვალ მდგომარეობაშია, რადგან არ შეუძლია მყიდველს დაურეგისტრიროს მიყიდული ქონება, ხოლო მძიმე მატერიალური მდგომარეობის გამო შ. ს-ისათვის თანხის დაბრუნება შეუძლებელია.

მოსარჩელის მითითებით, სასასწორე მეურნეობის ფართი არასდროს შედიოდა სახელმწიფოსათვის დათმობილ ობიექტთა შემადგენლობაში. აუდიტორულ საკონსულტაციო კორპორაცია „ი...ის“ 30.09.2010წ. №1/13 ...ის ნარჩენი ქონების შეფასების აქტით, 27-ე ობიექტად შეფასებულია ახალქალაქის ა...ის სასასწორე მეურნეობა 2064 ლარის ღირებულებით. ამდენად, 2010 წლის შეფასებაში ვერ მოხვდებოდა 2006 წელს გასხვისებული ობიექტი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 03.11.2014წ. განჩინებით ...ის სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში და ცნობილ იქნა დასაშვებად.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 14.11.2014წ. საოქმო განჩინებით საქმეში სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, ხო-

ლო სასკ-ის 16.1 მუხლის საფუძველზე ჩაბმულ იქნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 23.01.2015წ. განჩინებით საქმეში სასკ-ის 16.1 მუხლის საფუძველზე მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ო. გ-ი და შპს „ა...ი“.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 11.11.2015წ. განჩინებით ადმინისტრაციული საქმის წარმოება შეჩერდა შ. ს-ის გარდაცვალების გამო უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 12.02.2016წ. განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება და 26.02.2016წ. მთავარი სხდომის ოქმით შ. ს-ის ნაცვლად საქმეში ჩაება მისი უფლებამონაცვლე ლ. ს-ი.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 23.03.2016წ. გადაწყვეტილებით ...ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 11.09.06წ. გარიგების შედეგად სადავო ქონება – სასასწორე მეურნეობა შედიოდა ა...ის შემადგენლობაში და უსასყიდლოდ იყო გადაცემული სახელმწიფოზე. სახელმწიფომ ბ...ი სასასწორე მეურნეობასთან ერთად 11.06.07წ. დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში თავის სახელზე (საკადასტრო კოდით №...), 08.06.07წ. №407 მიმართვის საფუძველზე, რომლის უფლებაც ჰქონდა, ვინაიდან ქონება იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში, სხვა პირს რაიმე პრეტენზია ამ ქონების მიმართ არ ჰქონია. 11.09.06წ. წილის დათმობის ხელშეკრულება დამტკიცებულია სანოტარო აქტით და ძალაშია, მოსარჩელეს 2006 წლის 11 სექტემბრიდან არ აქვს საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ რსკ-ის ყოფილ თავმჯდომარეს ა. გ-ს არ ჰქონდა ქონების გადაცემის უფლება, სასამართლომ მიუთითა, რომ ყოფილი თავმჯდომარე მოქმედებდა წესდებით მინიჭებული უფლებამოსილებით, თუ მეპაიეებს მიაჩნდათ, რომ ა. გ-ის ქმედება უკანონო იყო და მეპაიეებს მიადგათ ზიანი, მათ ჰქონდათ მის მიმართ პრეტენზიის წარდგენის ან დათმობის გარიგების გასაჩივრების უფლება, წილის დათმობის გარიგება არ არის გასაჩივრებული. ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოზე, სადავო ქონებას მოსარჩელე არ ფლობდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დასტურდება სადავო ქონების მიმართ მოსარჩელის ინტერესი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 20.03.13წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, დადებული რსკ-ისა და შ. ს-ს შორის უკანონოა და არ ინვესტრირა რაიმე შედეგს, ის არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი სადავო ქონების, ვინაიდან რსკ არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ, 2009 წლიდან შ. ს-მა იცოდა, რომ ქონება

სახელმწიფოს სახელზე არის რეგისტრირებული.

სახელმწიფომ თავისი საკუთრება – ა...ი სასასწორე მეურნეობასთან ერთად, შექენილი 11.09.06წ. გარიგების შედეგად, 11.07.07წ. დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში თავის სახელზე კომპეტენტური ორგანოს – სამხარეო სამმართველოს 08.06.07წ. №407 მიმართვის საფუძველზე. რეგისტრაციით არ დარღვეულა ვინმეს უფლება ან კანონიერი ინტერესი. ხაზი გაესვა იმ გარემოებას, რომ №... საკადასტრო კოდის ცვლილება მოხდენილია სამხარეო სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის 30.06.09წ. გადანყვეტილებით, ცვლილების შედეგად დაზუსტდა ფართობი, შეიცვალა კოდი, ობიექტს ელექტრონული ვერსიით მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი – სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის მიმართვა არ გასაჩივრებულა, ხოლო სხვა რაიმე საფუძველი საკადასტრო კოდით ... რეგისტრაციის გაუქმების არ არსებობს. 15.04.11წ. №297 მიმართვის საფუძველზე ბ...ი ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა. 24.06.11წ. №582 მიმართვის საფუძველზე ბ...ი ... საკადასტრო კოდით ორ ნაწილად დაიყო და სასასწორე მეურნეობა 29.9 კვ.მ. ფართით ცალკე დარეგისტრირდა საკადასტრო კოდით სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო, როგორც მესაკუთრე, უფლებამოსილია თავისუფლად განკარგოს თავისი საკუთრება (სკ-ის 170-ე, 171-ე მუხ.), ქონება დარეგისტრირდა მესაკუთრის ნების მიხედვით, კანონი არ დარღვეულა. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 10.10.14წ. №1/1-2294 ბრძანების საფუძველზე, 29.9 კვ.მ. (სასასწორე მეურნეობა) შენობა, ... საკადასტრო კოდით და 1830 კვ.მ. ფართი გადაეცა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მუნიციპალურ საკუთრებაში, რისი უფლებაც ჰქონდა სკ-ის 170-ე მუხლის და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მიხედვით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფომ კანონის ფარგლებში მოახდინა თავისი საკუთრების მონაცემების შეცვლა, გაყოფა და გადაცემა.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 23.03.2016წ. გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ...მა და ლ. ს-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.05.2016წ. განჩინებით ლ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 23.03.2016წ. გადანყვეტილებაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2017წ. განჩინებით ...ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადანყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება და დამატე-

ბით აღნიშნა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. სააპელაციო სასამართლო სსკ-ის მე-4, 102-ე, სასკ-ის მე-5, 17.1, 53.5, 96-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, აპელანტმა ვერ შეძლო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა და იმ გარემოებებზე მითითება, რომლებიც დაადასტურებდნენ მისი სარჩელის საფუძვლიანობას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო შემთხვევაში ადგილი არ აქვს სზაკ-ის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას. ამდენად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2017წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ...მა და ლ. ს-მა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.2018წ. განჩინებით ლ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაუშვებლობის გამო დარჩა განუხილველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.05.2018წ. განჩინებით რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი სასკ-ის 34.3 მუხლის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ მომხდარა წარდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად და ჯეროვნად გამოკვლევა. სასასწორე შენობა არ ეკუთვნოდა ა...ს. ...ს სახელმწიფოსათვის არ გადაუცია სასასწორე შენობა, იგი ირიცხებოდა ცალკე დამოუკიდებელ ობიექტად მის აქტივებში. სააპელაციო სასამართლომ სზაკ-ის მე-60¹, 96-ე მუხლების დარღვევით შეფასების გარეშე დატოვა საქმეში არსებული მტკიცებულებები. დარღვეულია კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ვინაიდან ხელყოფილია კერძო იურიდიული პირის ქონებრივი უფლებები, რომელიც დაცულია „სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ“ კანონის მე-8 თავით. სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია სადავო ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ სადავო შენობა ...ის მიერ არის აშენებული, რომელსაც 50 წლის მანძილზე ფლობდა და განკარგავდა როგორც საკუთარს. სკ-ის 170.1 მუხლის საფუძველზე იგი უფლებამოსილია ქონება განკარგოს საკუთარი შეხედულებით და არ დაუშვას სხვა პირთა, მათ შორის, სახელმწიფოსაგან ჩარევა.

საჯარო რეესტრში ...ის ქონების ნაწილი ...ის უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის გარეშე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებაში. კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების 2.2.6 პუნქტში შეფასების გარეშე დატოვა „სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ“ კანონის მოთხოვნები, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონების განკარგვის უფლება მხოლოდ მეპაიეთა კრების პრეროგატივაა და თავმჯდომარეს სასასწორე შენობის სახელმწიფოსათვის გადაცემის უფლება არ ჰქონდა. ...ს სასამართლოზე ან სხვა წესით არასოდეს უღიარებია, რომ სასასწორე მეურნეობა ცალკე არ იყო აღრიცხული, პირიქით სადავო ქონება სწორედ რომ ცალკე იყო აღრიცხული და ქონების დათმობის შემდეგ სამომხმარებლო ...მ მას იყენებდა როგორც საკუთარს.

რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი საკასაციო პალატის მიერ მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სსკ-ის 377.1 მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულება ხორციელდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემონმების გზით, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ვალდებულია დაადგინოს საქმის ყველა ფაქტობრივი გარემოება და სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ. სააპელაციო სასამართლო, რომელიც ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას, ვალდებულია მოიყვანოს მოსაზრებები იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ, რომელი ფაქტებისა და ნორმებზე დაყრდნობით არ იზიარებს აპელანტის სააპელაციო პრეტენზიებს. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ფაქტიურად არ შეიცავს მოტივაციას. სსკ-ის 390-ე მუხლის მიხედვით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებების გაზიარების შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთება იცვლება მათზე – გაზიარებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მათ შეფასებაზე მითითებით. კანონის აღნიშნული დათქმა არ გამორიცხავს სააპელაციო სასამართლოს კანონისმიერ ვალდებულებას დასაბუთებული პასუხი გასცეს სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ არგუმენტაციას. სასამართლოს უმნიშვნელოვანს ფუნქციას სწორედ მის მიერ მი-

ღებული გადაწყვეტილების დასაბუთება და იმ პრეტენზიებზე დამაჯერებელი პასუხის გაცემა წარმოადგენს, რაც გააჩნია მოდავე მხარეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკოლმეურნეო ბაზრის გადაცემა საქართველოს სსრ ვაჭრობის სამინისტროს გამგებლობიდან საქართველოს სსრ ცეკავშირის გამგებლობაში მოხდა საქართველოს კპ ცენტრალური კომიტეტისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 19.05.1987წ. №301 დადგენილებით „საქართველოს რესპუბლიკაში საკოლმეურნეო ბაზრის მუშაობის გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ“, რომელსაც საფუძვლად დაედო სკკპ ცენტრალური კომიტეტისა და სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭოს 26.02.1987წ. №265 დადგენილების „საკოლმეურნეო ბაზრის მუშაობის გაუმჯობესების ზომების შესახებ“ მე-2 პუნქტი. საკოლმეურნეო ბაზრის გადაცემის დროს მოქმედი სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭოს მიერ 16.10.1979წ. დამტკიცებული დებულება „საწარმოთა, გაერთიანებათა, ორგანიზაციათა, დაწესებულებათა, შენობათა და ნაგებობათა გადაცემის წესის შესახებ“, ამ ობიექტების სახელმწიფოდან კოოპერაციულ და სხვა საზოგადოებრივ ორგანიზაციებზე საფასურით გადაცემას ითვალისწინებდა. მაგრამ ამ დადგენილების შესაბამისად, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს მიერ 08.12.1980წ. მიღებული №840 დადგენილების მე-5 პუნქტი, უშვებდა საფასურის გარეშე ობიექტების გადაცემასაც. ამ პუნქტის თანახმად, ობიექტების სახელმწიფოდან კოოპერაციულ და სხვა საზოგადოებრივ ორგანიზაციებზე გადაცემა ხდებოდა საფასურით, თუ სსრ კავშირისა და საქართველოს სსრ კანონმდებლობით დადგენილი არ იყო სხვა წესი. ამის შესაბამისად, საქართველოს კპ ცენტრალურმა კომიტეტმა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭომ დაადგინეს განსხვავებული წესი, როდესაც 19.05.1987წ. ერთობლივი დადგენილებით განისაზღვრა, რომ საკოლმეურნეო ბაზრის საქართველოს სსრ ვაჭრობის სამინისტროს გამგებლობიდან ცეკავშირის გამგებლობაში გადაცემა მომხდარიყო უსასყიდლოდ. ამდენად, 1987 წელს სახელმწიფომ, როგორც ძირითადად მესაკუთრემ, გამოხატა თავისი ნება და კოოპერაციული საკუთრების განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, სამომხმარებლო კოოპერაციის ხელშეწყობის მიზნით, სამომხმარებლო კოოპერაციას საკოლმეურნეო ბაზარი ბალანსიდან ბალანსზე გადასცა უსასყიდლოდ, ე.ი. საკუთრების უფლებით. ამრიგად შეიცვალა საკუთრების ფორმა – სახელმწიფო საკუთრების ბაზაზე წარმოიქმნა კოოპერაციული საკუთრება და განისაზღვრა ბაზრის სამართლებრივი სტატუსიც. საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრმა 07.03.1991წ. ერთპიროვნული განკარგულების 1-ლი პუნ-

ქტის „დ“ ქვეპუნქტით, საქართველოს ცეკავშირის საკოლმეურნეო ბ...ი საქართველოს რესპუბლიკის ვაჭრობის სამინისტროს გადასცა. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 23.02.1999წ. №2/70-10 გადაწყვეტილებით საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 07.03.1991წ. №131 „გ“ განკარგულების 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი ცნობილ იქნა არაკონსტიტუციურად, გადაწყვეტილების სამართლებრივი შედეგი არ გავრცელდა იმ საკოლმეურნეო ბაზარზე, რომლებიც გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტისათვის იყო აქციონირებული და პრივატიზებული პრივატიზაციის სხვადასხვა ფორმით. ამდენად, 2006 წლისათვის ა...ი იყო ცეკავშირის სისტემაში, – რსკ-ის საკუთრებაში. ამდენად, სადავო სამართალური თიერთობა წარმოიშვა საკონსტიტუციო სასამართლოს 23.02.1999წ. გადაწყვეტილების შემდეგ, გადაწყვეტილება არ ვრცელდება მოცემულ შემთხვევაზე, ამასთანავე, ...ი უფლებამოსილია განკარგოს თავისი ქონება.

რკ „...ის“ გამგეობის სხდომის 18.07.06წ. ოქმის მიხედვით, გამგეობამ, რკ „...ის“ წარმომადგენელთა რიგგარეშე №7 კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე, გადაწყვიტა გადაეცა ახალქალაქის რაიონის სახელმწიფო ქონების განყოფილებისთვის 48 800 ლარის ღირებულების 19 ობიექტი. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ სამომხმარებლო ...ის განკარგულებაში, შემდგომი გამოყენებისათვის, რჩება სასასწორე მეურნეობის შენობა. რკ „...ის“ თავმჯდომარეს ა. გ-სა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ახალქალაქის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებას შორის 11.09.06წ. დადებული წილის დათმობის ხელშეკრულების მიხედვით ...მა გადასცა სახელმწიფოს სამომხმარებლო ...ის 120 629 ლარის 100%-იანი წილის 41,15%. 11.09.06წ. მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით სახელმწიფოს უსასყიდლოდ გადაეცა ახალქალაქის სამომხმარებლო ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, რომლის სანყისი საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 49 637 ლარს. გადასაცემ ობიექტთა ნუსხით დასტურდება სახელმწიფოსთვის ...ის 19 ობიექტის გადაცემა. მოცემული საქმის დავის საგანს შეადგენს მხოლოდ სასასწორე მეურნეობის შენობა (29,9 კვ.მ.).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ 11.09.06წ. გარიგების შედეგად სადავო ქონება – სასასწორე მეურნეობის შენობა სამომხმარებლო ...ის მიერ უსასყიდლოდ იყო გადაცემული სახელმწიფოსათვის არ არის დასაბუთებული. სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 08.06.07წ. №407 მიმართვა თავისთავად არ იყო საკმარისი საჯარო რეეტრში სადავო ქონების რეგისტრაციისათვის (საკადასტრო კოდი ...). მიმართვა არის ადმი-

ნისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი – განხორციელდეს რეგისტრაცია, შესაბამისად მიმართვა პასუხობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დეფინიციის (სზაკ-ის მე-2 მუხლის „დ“ ქვპ.) მოთხოვნებს. ამასთანავე, მიმართვა ქმნიდა სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის შესაძლებლობას ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში ყოფნის შემთხვევაში, მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო იყო უფლებამოსილი გამოეცა აქტი (მიმართვა), რომლის საფუძველზე რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში სახელმწიფო ქონება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ...ის თავმჯდომარესა და ახალქალაქის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებას შორის 11.09.06წ. დადებული წილის დათმობის ხელშეკრულების დანართის, კერძოდ, სახელმწიფოსთვის გადასაცემი სამომხმარებლო ბაზრის ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონების ნუსხის თანახმად, სახელმწიფოს გადაეცა ა...ი, ა...ის ტერიტორიაზე მდებარე საწყობის შენობა, მალაზიები და სხვა ობიექტები (სულ 19 ობიექტი). გადაცემულ ობიექტთა ნუსხაში ცალკე არ არის მითითებული სასასწორე მეურნეობის შენობა. აღნიშნულ გარემოებაზე ...ი ყურადღებას ამახვილებდა სააპელაციო საჩივარში. აპელანტი აღნიშნავდა, რომ სასასწორე მეურნეობა, ნუსხაში ცალკე ობიექტად მითითებული ბაზრის საწყობის და მალაზიებთან ერთად, გამოყოფილი იყო და არ შედიოდა ა...ის შემადგენლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ნუსხაში გადასაცემ ობიექტთა შორის საკმარისი იქნებოდა ა...ის მითითება და არ იქნებოდა საჭირო ნუსხაში ა...თან ერთად, ნუსხის ცალკე ობიექტების სახით, ა...ის საწყობის და მალაზიების მითითება. საქმეში დაცული სახელმწიფოსათვის გადასაცემი ...ის ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონების 11.09.06წ. ნუსხაში ა...ი სახელმწიფოს ერთ მთლიან ობიექტად არ გადასცემია, ნუსხის პირველ გრაფაში მითითებულია ბ...ი, მე-2 გრაფაში ბ...ის ტერიტორიაზე მდებარე საწყობის შენობა, ნუსხის მე-3 და მე-4 გრაფებში მითითებულია ა...ის ტერიტორიაზე მდებარე სასურსათო და პურის მალაზიები. ამდენად, ა...ის ერთეულები ცალკე ობიექტებად გადაეცა სახელმწიფოს, გადასაცემ ობიექტთა ნუსხაში არ არის მითითებული სასასწორე მეურნეობის შენობა. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული გარემოება წარმოადგენდა სააპელაციო საჩივრის ძირითად პრეტენზიას, სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქვა აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის გარეშე, სააპელაციო პალატას ამ მიმართებით რაიმე მოსაზრება არ გამოუთქვამს, არ აუხსნია თუ რა მო-

საზრებების გამო არის ცალკე ობიექტებად ნუსხაში მითითებული ბაზრის ტერიტორიაზე მდებარე ობიექტები, რატომ არ იყო საკმა-რისი, სახელმწიფოს საკუთრებაში მთლიანად ბაზრის გადაცემის შემთხვევაში, ახალქალაქის ა...ის მითითება. აღნიშნული მით უფ-რო იყო საშური იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელიც უცვლელად დარჩა სა-აპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ძირითად მოტივად იმას უთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა წილის დათმობის ხელ-შეკრულება. აღნიშნულ გარემოებას მოსარჩელე იმით ხსნის, რომ სასასწორე მეურნეობის შენობის ნაწილში წილის დათმობა არ მომ-ხდარა და შესაბამისად, არც გასაჩივრების საფუძველი არსებობ-და.

ახალქალაქის რსკ-ის გამგეობის სხდომის 18.07.06წ. №7 ოქმის დადგენილების 1-ელ პუნქტში მითითებულია, რომ გამგეობამ აღ-ნიშნული გადაწყვეტილების მიღებისას იხელმძღვანელა ...ის წარ-მომადგენელთა რიგგარეშე კრების 04.07.06წ. №1 გადაწყვეტილე-ბით. 17.04.08წ. საერთო კრების №1 აქტი ვახდა აგრეთვე ახალქა-ლაქის რსკ-ს გამგეობასა და ან გარდაცვლილ შ. ს-ს შორის ძირითა-დი საშუალებების ნასყიდობის ხელშეკრულების 20.03.16წ. დადე-ბის საფუძველი. სამომხმარებლო ...ის წარმომადგენელთა რიგგა-რეშე აღნიშნული კრების ოქმი საქმის მასალებში არ მოიპოვება, ქვედა ინსტანციების სასამართლოებმა დავა გადაწყვიტეს სამომ-ხმარებლო ...ის წარმომადგენელთა რიგგარეშე კრების 04.07.06წ. №1 გადაწყვეტილების გაცნობის გარეშე მაშინ, როდესაც რსკ-ის გამგეობის 18.07.06წ. დადგენილება ეფუძნება რსკ-ის რიგგარეშე კრების 04.07.06წ. №1 გადაწყვეტილებას. „სამომხმარებლო კოო-პერაციის შესახებ“ კანონის თანახმად, სამომხმარებლო ...ის მარ-თვის უმაღლესი ორგანოა მეპაიეთა საერთო კრება (მე-5 მუხ.), სა-მომხმარებლო ...ებისა და მათი კავშირების ქონების გასხვისება შე-იძლება სამომხმარებლო ...ებისა და მათი კავშირების მართვის უმაღლესი ორგანოების გადაწყვეტილებით (8.2 მუხ.), მართვის ორ-განოების მიერ თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში მიღე-ბული გადაწყვეტილებები სავალდებულოა შესასრულებლად შე-საბამისი კოოპერაციული ორგანოებისათვის. აღნიშნულის შესაბა-მისად, დავის კანონიერი გადაწყვეტა საჭიროებდა სასასწორე მე-ურნეობის ფართის გადაცემაზე უართან დაკავშირებით გამგეო-ბის დადგენილების საფუძველად მითითებულ მეპაიეთა საერთო კრების ოქმის გაცნობას. ამდენად, სასამართლოს მითითება იმ გა-რემოებაზე, რომ წილის დათმობის ხელშეკრულება მეპაიეებს არ გაუსაჩივრებიათ არ ადასტურებს გადაწყვეტილების მართლზო-

მიერებას, რადგან არ არის დასაბუთებული ხსენებული ხელშეკრულებით სადავო ქონების გადაცემა სახელმწიფოსათვის.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სადავო 08.06.07წ. №407 მიმართვის საფუძველზე ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.06.07წ. გადაწყვეტილებით განხორციელდა №... საკადასტრო კოდით რიცხული უძრავი ქონების, კერძოდ ახალქალაქის ა...ის – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართით 1862 კვ.მ., მათ შორის, 323.3 კვ.მ. განაშენიანების, სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. რეგისტრაციისათვის წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში №30-ე ნომრით მითითებულია 29.3 კვ.მ. ნაგებობა.

20.06.09წ. სამხარეო სამმართველომ მიმართა საჯარო რეესტრს ციფრული ვერსიით რეგისტრაციის დაზუსტების შესახებ, რომელიც ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.06.09წ. №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, შეტანილ იქნა ცვლილება სარეგისტრაციო მონაცემებში, ობიექტს მიენიჭა ახალი კოდი – ..., ობიექტის ფართი 1881 კვ.მ. განისაზღვრა. საკადასტრო გეგმაში მიეთითა 8 შენობა-ნაგებობა 323.3 კვ.მ. ფართით, საიდანაც №2 ობიექტის ფართი 29.9 კვ.მ. განისაზღვრა.

სამხარეო სამმართველოს 15.04.11წ. №297 მიმართვის საფუძველზე ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 14.06.2011წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო მონაცემებში შეტანილ იქნა ცვლილება, ბაზრის ფართი დაიყო, ... საკადასტრო კოდით (წინა ნომერი ...) დარეგისტრირდა 9 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, ... კოდით 13 კვ.მ. ფართის, ხოლო ბაზრის დანარჩენი 1860 კვ.მ. ფართი დარეგისტრირდა ... კოდით.

სამხარეო სამმართველოს 24.06.11წ. №582 მიმართვის საფუძველზე ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.07.2011წ. №... გადაწყვეტილებით ... კოდით რეგისტრირებული ფართი (1860 კვ.მ) დაიყო ორ ნაწილად, ცალკე დარეგისტრირდა 29 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა კოდით ... (სასასწორე მეურნეობა), ხოლო ... კოდით 1830 კვ.მ დარეგისტრირდა ბ...ი.

მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება ... საკადასტრო კოდით ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ და რეგისტრაციის საფუძველად დადებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 08.06.07წ. №407, 24.06.11წ. №582, 15.04.11წ. №297 მიმართვები. მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან – ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ სასასწორე მეურნეობის ფართთან. ამასთანავე, ხსენებული ნაგებობის თაობაზე გამოცემული აქტები, კერძოდ მიმართვები თავისთავად გულისხმობდა ამ მიმართვებთან დაკავშირებით გამოცემული ზემოსხენებული აქტების გასაჩივრებას. აღნიშნულის მიუხედავად ქვედა ინსტანციების სასამართლოებს არ მოუხდენიათ მოთხოვნის დაზუსტება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 10.10.14წ. №1/1-2294 ბრძანებით ახალქალაქის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადაეცა ბრძანების დანართში მითითებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 10.10.14წ. №1/1-2294 ბრძანების საფუძველზე ... საკადასტრო კოდით 29.9 კვ.მ. ფართით შენობა-ნაგებობა (სასასწორე მეურნეობა) და 1830 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით ... გადაეცა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მუნიციპალურ საკუთრებაში (აღსანიშნავია, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 22.01.18წ. №11 დადგენილებით დამტკიცდა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიის დებულება, დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 26.02.15წ. №3 დადგენილება „ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის დებულების დამტკიცების შესახებ“, ამდენად, სასკ-ის 1.2 მუხლის და სასკ-ის 92.1 მუხლის შესაბამისად, სადავო სამართალურთიერთობის კანონისმიერ უფლებამონაცვლედ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ნაცვლად ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერია განიხილება). თავის მხრივ, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 14.01.15წ. შექმნა შპს „ა...“, რომლის განკარგვაში გადაცემულია ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. გამგეობის 22.10.14წ. განცხადების საფუძველზე ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.10.14წ. №... გადანყევტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა (აღსანიშნავია, რომ „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. №134 ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19.07.2004წ. №935 ბრძანებით დამტკიცებული დებულება და დამტკიცდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალი დებულება, განისაზღვრა მარეგისტრირებელი ორგანოების ახლებური ტერიტორიული დაყოფა, ჩამოყალიბდა ტერიტორიული სამსახურები: რეგიონული ოფისები და ფილიალები („დებულების“ 6.2 მუხ.). ამჟამად სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოს ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის ფუნქციებს ახორციელებს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი, რომელიც სასკ-ის 1.2 მუხლის და სსკ-ის 92.1 მუხლის თანახმად სადავო სამართალურთიერთობაში ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლევ). საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ა...ის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №...) მესაკუთრედ 28.10.14წ. რეგისტრირებულია ახალქალაქის მუნიციპალიტეტი, უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 10.10.14წ. №1/1-2294 ბრძანება. აღნიშნული გარემოების გამო, რაიონული სასამართლოს 14.11.14წ. საოქმო განჩინებით მუნიციპალიტეტის გამგეობა ჩაბმულ იქნა მესამე პირად სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმეში ჩაება მესამე პირად სასკ-ის 16.1 მუხლის საფუძველზე. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დავის საგანს არ შეადგენს სადავო ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით გამოცემული სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 10.10.14წ. №1/1-2294 ბრძანება და მისი დანართი სასასწორე მეურნეობის ნაწილში, აგრეთვე ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.10.14წ. №... გადანყვეტილება. საქმის მასალებით დასტურდება აგრეთვე, რომ სარჩელის დაზუსტების შემდეგ მოსარჩელემ მოითხოვა სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 08.06.07წ. №407, 24.06.11წ. №582, 15.04.11წ. №297 მიმართვების ბათილად ცნობა სასასწორე მეურნეობის ფართის ნაწილში, სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეეტრში საკადასტრო კოდით №... რეგისტრაციის გაუქმება და ობიექტის ...ის სახელზე რეგისტრაცია. გამგეობის 26.11.14წ. შესაგებელთან დაკავშირებით რაიონული სასამართლოსადმი რსკ-ის გამგეობის თავმჯდომარის ხ.ტ-ის მიმართვაში აღინიშნა, რომ თვითმმართველობა მოცემულ დავაში მოპასუხედ უნდა იქნეს ჩაბმული, რადგან სარჩელში მოთხოვნილია ... საკადასტრო კოდზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა. ანალოგიური მოსაზრება გამოთქმული აქვს საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ შ. ს-ს. აღნიშნულის მიუხედავად, მოთხოვნა არ დაზუსტებულა, გამგეობა პროცესში მოპასუხედ არ ჩაბმულა. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ დავა ეხება სასასწორე მეურნეობის ფართის მუნიციპალურ საკუთრებაში გადაცემის საკითხსაც, შესაბამისად, საჭიროა დავის საგნის და გამგეობის პროცესუალური სტატუსის დაზუსტება.

სამხარეო სამმართველოს 20.06.09წ. მიმართვა, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურის 30.06.09წ. გადანყვეტილებით დაზუსტდა ფართი, შეიცვალა კოდი, ობიექტს ელექტრონული ვერსიით

მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი – ..., არ გასაჩივრებულა. საკასაციო სასამართლო თელის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება საკადასტრო კოდით ... რეგისტრაციის გაუქმების სხვა რაიმე საფუძვლის არარსებობის შესახებ არ ადასტურებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, აღნიშნული ქმნიდა სარჩელის დაზუსტების და არა უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან მოსარჩელეს გასაჩივრებული აქვს ხსენებულ მიმართვამდე და ამ მიმართვის შემდეგ ყველა მიმართვა (08.06.07წ. №407, 24.06.11წ. №582, 15.04.11წ. №297). საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებით იმთავითვე ითხოვდა ... კოდით ქონების რეგისტრაციის გაუქმებას, აღნიშნული კოდით რეგისტრირებულია სადავო ქონება 29,9 კვ.მ. ფართი, რომელშიც განთავსებულია სასასწორე მეურნეობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სარჩელის აღძვრისთანავე სავსებით ცხადი იყო მოსარჩელის ინტერესი ხსენებული ქონების ...ის საკუთრებაში დაბრუნების შესახებ. სასკ-ის 28¹ მუხლის თანახმად სასამართლო ვალდებულია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. ვინაიდან სასასწორე მეურნეობის ფართის სამომხმარებლო ...ის საკუთრებაში დაბრუნება მოითხოვს თვითმმართველობის საკუთრებაში ქონების გადაცემის აქტის და მუნიციპალიტეტის სახელზე საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ მისი რეგისტრაციის აქტის ბათილად ცნობას, აგრეთვე მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ მიმართვებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, სასამართლო ვალდებული იყო დახმარებოდა მხარეს მოთხოვნის დაზუსტებაში, მის ტრანსფორმირებაში. ასეთ შემთხვევაში ადგილი ექნებოდა არა მოთხოვნის გაზრდას, სარჩელის საფუძვლის ან საგნის შეცვლას, რომელიც საპროცესო კანონმდებლობის მიხედვით, საქმის მოსამზადებელი ეტაპის დასრულების შემდეგ, საჭიროებს მოპასუხე მხარის თანხმობას (სსსკ-ის 83.3 მუხ.), არამედ სახელდობრ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტებას, სასკ-ის 28¹ მუხლის თანახმად მხარისათვის მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში დახმარების განევა ადმინისტრაციული დავის განმხილველი სასამართლოს ვალდებულებას შეადგენს. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობათა სფეროში წარმოშობილი დავების სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, პროცესის ეკონომიის და დაჩქარების მოსაზრებებიდან გამომდინარე, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, რაც ადმინისტრაციულ პროცესში შეჯიბრებითობისა და ინკვიზიციურობის

პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოვლინებაა. მოსარჩელის ცხადი იურიდიული ინტერესიდან გამომდინარე სასამართლო ვალდებული იყო დახმარება აღმოეჩინა მოსარჩელისათვის მოთხოვნის დაზუსტებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი საფუძვლის შემონმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს. სააპელაციო პალატის განჩინება ფაქტიურად არ შეიცავს დასაბუთებას. სსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით. სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილება გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება არ ნიშნავს მართლმსაჯულების ფორმალურ განხორციელებას, სსკ-ის 377.1 მუხლით განსაზღვრული სააპელაციო სასამართლოს იურისდიქციის უარყოფას, სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემონმებაში. აპელანტის პროცესუალური ვალდებულება დაასაბუთოს სააპელაციო საჩივარი (სსკ-ის 368.1 მუხ. „ე“, „ვ“ ქვპ.) შეიცავს მხარის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის ზემდგომი ინსტანციის მიერ შეფასებაზე, არგუმენტირებულად მათ უარყოფაზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, საჭიროა საქმის გარემოებათა დამატებითი გამოკვლევა, 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილად შემონმება.

ამდენად, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით

დაადგინა:

1. რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2017წ. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

რეგისტრირებული უქრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-1524(კ-18)

26 სექტემბერი, 2019 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:

2017 წლის 15 ივნისს ნ. ნ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2016 წლის 1 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა №... განცხადება, რომლის საფუძველზე მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №7ა-ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება. 2016 წლის 7 დეკემბერს სსიპ სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №...-03 გადაწყვეტილება.

2016 წლის 9 დეკემბერს №... განცხადების ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის მიერ დამატებით წარედგინა წერილობითი მტკიცებულებები, თუმცა 2017 წლის 6 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №...-07 გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ის მიერ 2016 წლის 1 დეკემბერს წარდგენილ №... განცხადებაზე შეწყვიტა საქმის წარმოება.

მოსარჩელის განმარტებით, №... განცხადების რეგისტრაციის ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრები, რომელთა დაკმაყოფილებაზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, აგრეთვე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის №...-03, 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 და ამავე წლის 7 თებერვლის №...-08 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არის კანონის დარღვევით გამოცემული, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილების, 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილებისა და 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის საქმის გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ მ. ს-ა, თ. ც-ი და ამხანაგობა „...ი“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, უძრავ ნივთზე მდებარე – ქ. თბილისი, ... გამზირი №7ა, საკადასტრო კოდი №.... პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს, საერთო საკუთრებაში წილთა გადაცემის და გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე. თითოეულ მესაკუთრეზე ფართები გადანაწილდა შემდეგნაირად: მე-2 სართულზე (ფართი 130 კვ.მ) გ. ნ-ი – 81.7 კვ.მ; დ. ს-ა – 17.25 კვ.მ; გ. გ-ე – 31.05 კვ.მ.

2008 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-ემ კუთვნილი 31.05 კვ.მ-დან, 15.8 კვ.მ მიჰყიდა გ. ნ-ს, ხოლო 15.25 კვ.მ – დ. ს-ას. 15 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება, რომლითაც გარეგების საფუძველზე მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ... გამზ. №7ა, II სართული, 15.25 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 19 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2008 წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანა, მდებარე ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და, შესაბამისად, დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 17.03.2008) დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართულზე მდებარე 182.06 კვ.მ ფართისა და №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ დ. ს-ა და გ. ნ-ი, აქედან 45 კვ.მ-ის მესაკუთრედ – დ. ს-ა, ხოლო 137.06 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ – გ. ნ-ი.

2008 წლის 17 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება. აღნიშნულის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2008 წლის 18 მარტს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და 45 კვ.მ ფართზე (საკადას-

ტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა დ. ს-ას საკუთრების უფლება.

2008 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული.

საქმის მასალებით საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 ივნისის №...-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განიმარტა, რომ მხარის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე გაურკვეველი იყო, რომელი ფართი წარმოადგენდა დ. ს-ას საკუთრებას. ამდენად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, დამატებით იყო წარსადგენი კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი და უფლების დამდგენი დოკუმენტი ზედმეტად დაკავებულ (96.24 კვ.მ) ფართზე.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...ის“ 2008 წლის 2 ივნისის №3 კრების ოქმზე. ამხანაგობის წევრთა 2/3 მეტი, (სულ 4 წევრი) დამსწრეთა მიერ, ამხანაგობა ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის – დ. ს-ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 დ. ს-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის №...-07 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ. ნ-მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახ-

მად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართობი შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან 226.22 კვ.მ ფართი გ. ნ-ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი - დ. ს-ას.

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ. ს-ასა და ლ. ჩ-ეს შორის, რომლის საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე - 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ. ჩ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ. ს-ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ. ს-ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზირი №7, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ. ნ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იყო გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა №... კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით - 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი №...) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ. ნ-ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით - 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად

მიიჩნია, რომ 2011 წლის 19 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც კვლავ იქნა მოთხოვნილი გამიჯვნის განხორციელება, კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა №... კოდით რეგისტრირებული 47.47 კვ.მ-ის მქონე ფართის 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ ფართებად გამიჯვნა. აღნიშნულ რეგისტრაციას შედეგად მოჰყვა №... კოდის დაყოფა №...და №...კოდებად. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 4.00 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 8 ნოემბერს ნ. ნ-სა და ვ. ნ-ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ. ნ-მა ნ. ნ-ს აჩუქა გ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ... გამზ. №7ა-ში მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე მდებარე 70.26 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო ფართი.

2011 წლის 8 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 დეკემბრის №...-07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და დარეგისტრირდა ნ. ნ-ის საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 26 იანვარს გ. ნ-მა №... განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №...) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 42.42 კვ.მ და 1.05 კვ.მ ფართებად. 2012 წლის 26 იანვარს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რასაც შედეგად მოჰყვა №...კოდის დაყოფა №... (42.42. კვ.მ) და №...(1.05 კვ.მ) კოდებად. 2012 წლის 27 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 1.05 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 18 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ. ნ-მა, რომელმაც 2012 წლის 18 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული, ფართი – 42,42 კვ.მ, საკადასტრო კოდი №..., დარეგისტრირდა ვ. ნ-ის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად

მიიჩნია, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ. ს-ას №... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, ... გამზირი №7ა, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, შიდა აზომვითი ნახაზი საერთო ფართით 71.82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო...ის“ მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ. ს-ას საკუთრების უფლება.

2012 წლის 20 დეკემბერს დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება ვ. ნ-სა და ნ. ნ-ს შორის, რომლის თანახმად, ვ. ნ-მა ნ. ნ-ს აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ქალაქი თბილისი, გამზირი ... №7ა, სართული 2, ფართით – 42.42 კვ.მ.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 25 დეკემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...-03 მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში მ. ს-ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ. ს-ას უფლების ცვლილება. კერძოდ, მ. ს-ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა კვლავ 51.57

კვ.მ ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის №...გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ნუმერაციის წარმოშობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (ს.კ. ...).

2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა №... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №7ა-ში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება.

საქალაქო სასამართლომ დადგინებულ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ. ს-ასა და თ. ც-ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-08 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ამავე სამსახურის 2017 წლის №...-03 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ნ. ნ-ის წარმომადგენელს – ვ. ნ-ს ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საქალაქო სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ ნ. ნ-ის წინამორბედი მესაკუთრის – გ. ნ-ის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფის თაობაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა 2016 წლის 1 დეკემბრის განცხადებით მოთხოვნილ შპს „დ...ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის კონფიგურაციას. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მართებულად იქნა მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შემდგომში, სათანადო დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოე-

ბის შეწყვეტის თაობაზე გადაწყვეტილებები.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში. ამავე კოდექსის 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის არ ადგენდა რაიმე ისეთ გარემოებას, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშეუსაბამობას დაადასტურებდა. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა ასახავდა მე-2 სართულის ამჟამინდელ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ასევე შეიცავდა მესაკუთრეთა მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართების თაობაზე მითითებას. ამგვარი გარემოებები უძრავ ქონებაზე უფლების მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ვინაიდან იგი კონკრეტულ სარეგისტრაციო უფლებას არც ადგენდა და არც უარყოფდა. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული საკითხები შესაძლოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის საკითხის გადაწყვეტის ან შენობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხისათვის ყოფილიყო მნიშვნელოვანი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, 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.

სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, კა-

ნონიერი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-08 გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებაც.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ნ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით ნ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის საკითხებზე გადაწყვეტილება მიიღვა სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, რომლის დანყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელიც ზუსტად უნდა ასახავდეს მოთხოვნას და რომელსაც თან უნდა ჰქონდეს დართული მოთხოვნილი რეგისტრაციის დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენ-

ტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. ამავდროულად კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე და აღნიშნა, რომ ხსენებული დანაწესით რეგლამენტირებულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ინსტრუქციის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და შემდგომი მუხლებით. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №...-03 გადაწყვეტილება. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად

ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით დამატებით წარედგინა მ. ს-ასა და თ. ც-ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული თანხმობა. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ზემოთ მითითებული ნორმებისა და ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააგენტომ მიუთითა, რომ მ. ს-ას მიერ ცვლილების რეგისტრაციის გაუქმების დროს სასამართლოს მიერ დავალებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც ვერ განხორციელდა, რადგან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, რის გამოც მ. ს-ას არ მიეცა საშუალება წარმოედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არსებული მდგომარეობით ცვლილების რეგისტრაციისათვის, ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულისაგან განსხვავებული მდგომარეობა, კერძოდ ის, რომ მ. ს-ასა და ნ. ნ-ის უძრავი ნივთები მდებარეობდა ერთ სივრცეში გაერთიანებულ ფართში და მყარი საზღვარი მათ უძრავ ნივთებს შორის არ არსებობდა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მიმდინარე წარმოებისას დადგინდა, რომ მოთხოვნის მიხედვით თ. ც-ის ფართის – 17.25 კვ.მ-ის მ. ს-ას 51.57 კვ.მ-ში არსებობის ფაქტის დადგენა. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, თ. ც-ის უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა სააგენტოსთვის უცნობი იყო. ამასთან, შესაძლებელი იყო №... სარეგისტრაციო მოთხოვნის ბედს გავლენა მოეხდინა თ. ც-ის ინტერესზეც. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მ. ს-ასა და თ. ც-ის რეგისტრაციები, შესაბამისი აზომვითი ნახაზები ძალაში იყო, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კანონიერი იყო, რადგან ნ. ნ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, იცვლებოდა მ. ს-ასა და თ. ც-ის საკუთრების კონფიგურაცია, რაც, ბუნებრივია გავლენას ახდენდა მათ საკუთრების უფლებაზე და საჭირო იყო მათი თანხმობის წარმოდგენა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მხარეს წარდგენილი ჰქონდა თ. ც-ის შესაბამისი თანხმობა, თუმცა ეს არ იყო საკმარისი რეგისტრაციისათვის, რადგან მან არ/ვერ წარადგინა მ. ს-ას თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. 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.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ ნ. ნ-ის წინამორბედი მესაკუთრის – გ. ნ-ის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფის თაობაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა 2016 წლის 1 დეკემბრის განცხადებით მოთხოვნილი შპს „დ...ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის კონფიგურაციას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის წარდგენილი №... განცხადებით, მოთხოვნილი იყო ფართის დაზუსტება კონფიგურაციის თვალსაზრისით შპს „დ...ის“ მიერ შედგენილი ნახაზის მიხედვით, მაშინ, როდესაც რეესტრში უკვე იყო დაცული დღეისათვის მ. ს-ას სახელზე რეგისტრირებული ფართი მისი კონფიგურაციით და ნ-ის სახელზე რეგისტრირებული ფართი და მისი კონფიგურაცია. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარემ წარადგინა ახალი აზომვითი ნახაზი, ახალი კრების ოქმით, სადაც კონფიგურაცია იყო შეცვლილი, ბუნებრივია, რეესტრმა მართებულად შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება და მოითხოვა კონფიგურაციის შეცვლაზე მ. ს-ას თანხმობა, რომლის ფართიც იცვლებოდა, მისი თანხმობა კი არ იყო წარდგენილი, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება კანონიერი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის ყურადღება მიაპყრო იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მიღებული №...-03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე აპელანტს დაევალა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ. ს-ას და თ. ც-ის მოქ-

მედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმე-
ბული თანხმობა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ განმარ-
ტა, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ წარდგენილი იქნა მხოლოდ
თ. ც-ის თანხმობა, ვერ გახდებოდა ის საფუძველი, რომელიც საა-
პელაციო სასამართლოს მისცემდა განსხვავებული გადაწყვეტი-
ლების მიღების შესაძლებლობას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქა-
ლაქო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 172-ე და 105-ე მუხლებზე მითითება და საქმეზე წარ-
მოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებთან მიმართებით გაკეთებული
შეფასებები.

სააპელაციო სასამართლომ, აგრეთვე, მიუთითა „საჯარო რე-
ესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნ-
ქტზე, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გა-
დაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ,
თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარ-
დგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღ-
მოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებითად
სწორი იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის თაო-
ბაზე, რომ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებუ-
ლი პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუ-
მენტაცია, რისი გათვალისწინებითაც, კანონიერი იყო სარეგისტრა-
ციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს №...-08 გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გა-
რემოებების გათვალისწინებით, კანონიერი იყო ასევე სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის
№... გადაწყვეტილებაც.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით
გაასაჩივრა ნ. ნ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილე-
ბა მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ გ. ნ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარ-
დგენილი სამართლებრივი დოკუმენტის – შიდა აზომვითი ნახაზის
შესაბამისად, 42.42 კვ.მ ფართი მდებარეობს ქ. თბილისი, ...ის ქ.
№7ა, II სართულზე, გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრებაში რეგისტრირე-
ბული 114.05 კვ.მ ფართის მომიჯნავედ, რომელიც მათ იყიდეს 2011
წლის 21 თებერვალს №... საკადასტრო კოდით გ. ნ-ის საკუთრებაში
რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართიდან, რის შემდეგაც შესყი-

დული ფართის მესაკუთრეებად ქალაქ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარეგისტრირა გ. მ-ე, კ. მ-ე და მ. ვ-ი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილმა პირმა მიზანმიმართულად დაარღვია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-9 პუნქტის მოთხოვნები და 2012 წლის 26 იანვრის №... გ. ნ-ის განცხადებით მოთხოვნილი 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაციის პროცესში, გ. ნ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული და იზოლირებული, II სართულზე მდებარე 42.42 კვ.მ ფართის ნაცვლად, მის საკუთრებაში დაარეგისტრირა 27.83 კვ.მ ფართი II სართულზე, ხოლო სულ სხვა სივრცეში დაარეგისტრირა 14.59 კვ.მ საერთო სარგებლობის კიბის უჯრედის ფართი.

კასატორი მიიჩნევს, რომ საერთო სარგებლობის კიბის უჯრედის ფართი, ისევე, როგორც საყრდენი კოლონების ფართიც, არ შედის შენობის საერთო ფართის მთლიან შემადგენლობაში. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია კატეგორიულ სამართლებრივ წინააღმდეგობაშია 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების 4.1.4 პუნქტით დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან, კერძოდ, გ. ნ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 226.73 კვ.მ ფართის (მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა, II სართული) შემადგენლობაში შედის 42.42 კვ.მ ფართი და არ შედის 14.59 კვ.მ ფართი, რაც გამორიცხავს 42.42 კვ.მ ფართის შემადგენლობაში 14.59 კვ.მ ფართის არსებობას.

კასატორის მითითებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირის მიერ გ. ნ-ის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის №... განცხადებით განხორციელებული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია არის კანონსაწინააღმდეგო, რასაც ადასტურებს სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახური 2015 წლის 16 დეკემბრის №... წერილით. კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გაასწოროს მის მიერ გამოცემულ აქტში ტექნიკური, აგრეთვე, გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები და ამისათვის მას არ სჭირდება მესამე პირის თანხმობა, მით უფრო იმ პირობებში, თუ მესამე პირის მიერ ამხანაგობის №5 კრების ოქმით აღნიშნული თანხმობა გაცემულია ჯერ კიდევ 2008 წლის 24 ივლისს და ხსენებული თანხმობა დადასტურებულია 2013 წლის 28 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების 4.1.4 პუნქტით დადგენილი უდა-

ვო ფაქტობრივი გარემოებებით.

კასატორი განმარტავს, რომ მან 2016 წლის 1 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგინა ამხანაგობა „...ის“ 2016 წლის 28 ნოემბრის №14 კრების ოქმი, რომლითაც შპს „დ...ის“ მიერ დამზადებული 42.42 კვ.მ ფართის კორექტირებული აზომვითი ნახაზების (დანართი №1 და დანართი №2) მიხედვით, ამხანაგობის 6 ნევრიდან 5 ნევრი, მათ შორის, თ. ც-იც, გამოთქვამდა თანხმობას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს მოეხდინა კასატორის საკუთრებაში რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ნაწილობრივი ცვლილებების რეგისტრაცია. კასატორის მითითებით, ამხანაგობა „...ის“ 2016 წლის 28 ნოემბრის №14 კრების ოქმით დადასტურებულია, რომ ამხანაგობის 5 ნევრს, ე.ი. 2/3-ზე მეტს, არ აქვს პრეტენზია 42.42 კვ.მ წარდგენილი კორექტირებული ნახაზის მიხედვით ფართის კონფიგურაციის ცვლილების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან ის წარმოადგენს ამხანაგობის ნევრის – ნ. ნ-ის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს. ამასთან, თუკი ამხანაგობა „...ის“ №5 კრების ოქმის ნევრთა 2/3-ით გ. ნ-ის საკუთრებაში სააგენტომ დაარეგისტრირა 226.73 კვ.მ, ხოლო იმავე ამხანაგობა „...ის“ №3 კრების ოქმით ნევრთა 2/3-ით დ. ს-ას საკუთრებაში დაარეგისტრირა 51.57 კვ.მ ფართი, კასატორისათვის გაუგებარია ამხანაგობის 6 ნევრიდან 2/3-ზე მეტის თანხმობით რატომ იყო შეუძლებელი 42.42 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ნაწილობრივი ცვლილების რეგისტრაცია.

კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილებით მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საქმის წარმოების შეწყვეტის ფაქტის კანონიერად მიჩნევას. კასატორი განმარტავს, რომ სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა 2014 წლის 19 იანვარს. სწორედ აღნიშნულ დრომდე მოქმედებდა ამავე სასამართლოს მიერ 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით დადგენილი საჯარო-სამართლებრივი აკრძალვა. ამდენად, კასატორი მიუთითებს, რომ 2014 წლის 13 მარტამდე სასამართლოს განჩინებით გაუქმებული იყო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა, ს/კ №...) რეგისტრაციის ნებისმიერი ცვლილებების განხორციელების აკრძალვის შესახებ 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ნაცვლად დავის საგნის დაცვისა და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების სწრაფი და ეფექტური აღსრუ-

ლებისა, გამოყენებული იყო პირიქით, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების გაჭიანურებისა და აღსრულებისათვის ხელის შეშლის მიზნით.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სამართლებრივად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილებით მართებულად შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება და მოითხოვა მ. ს-ას თანხმობა, ხოლო 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილებით კი, ამ თანხმობის წარუდგენლობის გამო, შეწყვიტა საქმის წარმოება. კერძოდ, კასატორის განმარტებით, საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად არის დადასტურებული, რომ მ. ს-ას საკუთრებაში არსებული 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის შესაბამისი ფართი სადავო ობიექტზე 2008 წლის 19 ივნისიდან არ არსებობს და აღნიშნული ფართის კონფიგურაციის ნაცვლად, მ. ს-ას სულ სხვა კონფიგურაციის მქონე ფართში აქვს დაკავებული 89.44 კვ.მ ფართი, რომელშიც შედის კასატორის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის მდგომარეობით რეგისტრირებული 37.87 კვ.მ ფართი.

კასატორის განმარტებით, დადასტურებულია, რომ 2012 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ. ს-ას საკუთრებაში დაარეგისტრირა 89.44 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 71.82 კვ.მ ფართისა; ამასთან, კასატორის მითითებით, 89.44 კვ.მ ფართში შედის კასატორის საკუთრებაში 2012 წლის 26 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 37.87 კვ.მ ფართი. 2014 წლის 24 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით მ. ს-ას საკუთრებაში დაარეგისტრირებულია 89.44 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 51.57 კვ.მ ფართისა, ხოლო სააგენტოს მიერ რეგისტრირებული 71.82 კვ.მ და 51.57 კვ.მ ფართები სადავო ობიექტზე საერთოდ არ არსებობენ.

კასატორის მითითებით, მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილებებისათვის წარდგენილი, შპს „დ...ს“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სააგენტომ დაადგინა, რომ 2014 წლის 24 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით მ. ს-ას საკუთრებაში რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაცია არის შესაცვლელი კორექტირებული აზომვითი ნახაზით და ამის საფუძველზე 2015 წლის 22 ივნისის №...-03 გადაწყვეტილებით კასატორს აცნობა, რომ მის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ცვლილება არ განხორციელდებოდა მანამ, სანამ იგი არ განახორციელებდა მ. ს-ას საკუთრებაში 51.57 კვ.მ ფართის კონფიგურაციის ცვლილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 14 მარტის განჩინებით ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ნ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ. ნ-ის მიერ წარდგენილი №... განცხადების ხელახალი განხილვა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ... გამზირი №7ა, საკადასტრო კოდი №... პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს, საერთო საკუთრებაში წილთა გადაცემის და გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე. თითოეულ მესაკუთრეზე ფართები გადანაწილდა შემდეგნაირად: მე-2 სართულზე (ფართი 130 კვ.მ) გ. ნ-ი – 81.7 კვ.მ; დ. ს-ა – 17.25 კვ.მ; გ. გ-ე – 31.05 კვ.მ.

2008 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-ემ კუთვნილი 31.05 კვ.მ-დან, 15.8 კვ.მ მიჰყიდა გ. ნ-ს, ხოლო 15.25 კვ.მ – დ. ს-ას. 15 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება, რომლითაც გარეგების საფუძველზე მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ... გამზ. №7ა, II სართული, 15.25 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 19 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანა, მდებარე ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 17 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და, შესაბამისად, დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 17.03.2008) დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართულზე მდებარე ფართი 182.06 კვ.მ ფართისა და №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრებდა დარეგისტრირდნენ დ. ს-ა და გ. ნ-ი, აქედან 45 კვ.მ-ის მესაკუთრედ – დ. ს-ა, ხოლო 137.06 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ – გ. ნ-ი.

2008 წლის 17 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება. აღნიშნულის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2008 წლის 18 მარტს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და 45 კვ.მ ფართზე (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა დ. ს-ას საკუთრების უფლება.

2008 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა დ. ს-ას განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული.

საქმის მასალებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 ივნისის №...-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განიმარტა, რომ მხარის მიერ წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე გაურკვეველი იყო, რომელი ფართი წარმოადგენდა დ. ს-ას საკუთრებას. ამდენად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, დამატებით იყო

წარსადგენი კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზი და უფლებების დამდგენი დოკუმენტი ზედმეტად დაკავებულ (96.24 კვ.მ) ფართზე.

საკაცაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...ის“ 2008 წლის 2 ივლისის №3 კრების ოქმზე. ამხანაგობის წევრთა 2/3 მეტი, (სულ 4 წევრი) დამსწრეთა მიერ, ამხანაგობა ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის – დ. ს-ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 დ. ს-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის №...-07 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

დადგენილია, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ. ნ-მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართმა შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან 226.22 კვ.მ ფართი გ. ნ-ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი – დ. ს-ას.

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ. ს-ასა და ლ. ჩ-ეს შორის, რომლის საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე – 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ. ჩ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ. ს-ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ. ს-ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამ-

ზირი №7, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

დადგენილია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე – ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ. ნ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარედგენილი იყო გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა №... კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ. ნ-ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2011 წლის 19 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც კვლავ იქნა მოთხოვნილი გამიჯვნის განხორციელება, კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა №... კოდით რეგისტრირებული 47.47 კვ.მ-ის მქონე ფართის 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ ფართებად გამიჯვნა. აღნიშნულ რეგისტრაციას შედეგად მოჰყვა №... კოდის დაყოფა №...და №...კოდებად. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 4.00 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 8 ნოემბერს ნ. ნ-სა და ვ. ნ-ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ. ნ-მა ნ. ნ-ს აჩუქა გ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ... გამზ. №7ა-ში მდებარე

უძრავი ნივთის მეორე სართულზე მდებარე 70.26 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო ფართი.

2011 წლის 8 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 დეკემბრის №...-07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და დარეგისტრირდა ნ. ნ-ის საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ 2012 წლის 26 იანვარს გ. ნ-მა №... განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №...) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 42.42 კვ.მ და 1.05 კვ.მ ფართობად. 2012 წლის 26 იანვარს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რასაც შედეგად მოჰყვა №...კოდის დაყოფა №... (42.42. კვ.მ) და №...(1.05 კვ.მ) კოდებად. 2012 წლის 27 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 1,05 კვ.მ, დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 18 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ. ნ-მა, რომელმაც 2012 წლის 18 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2012 წლის 21 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე, რომლითაც უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართული, ფართი – 42,42 კვ.მ, საკადასტრო კოდი №..., დარეგისტრირდა ვ. ნ-ის საკუთრების უფლება.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2012 წლის 20 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მ. ს-ას №... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, ... გამზირი №7ა, მე-2 სართული. განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, შიდა აზომვითი ნახაზი საერთო ფართით 71,82 კვ.მ, მომზადებული შპს „ო...ს“ მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე, 71.82 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა მ. ს-ას საკუთრების უფლება.

2012 წლის 20 დეკემბერს დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება ვ. ნ-სა და ნ. ნ-ს შორის, რომლის თანახმად, ვ. ნ-მა ნ. ნ-ს აჩუქა მის

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი თბილისი, გამზირი ... №7ა, სართული 2, ფართით – 42.42 კვ.მ.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 20 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 25 დეკემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...-03 მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს №...-03 გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში მ. ს-ას სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ. ს-ას უფლების ცვლილება. კერძოდ, მ. ს-ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა კვლავ 51.57 კვ.მ ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 სექტემბრის №...გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ნუმერაციის წარმოშობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (ს.კ. ...).

2016 წლის პირველ დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა №... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №7ა-ში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილება. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა დამატებით წარედგინა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით მ. ს-ასა და თ. ც-ის მოქ-

მედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული თანხმობა.

2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-08 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ. ნ-ის საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ამავე სამსახურის 2017 წლის №...-03 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ის წარმომადგენელს – ვ. ნ-ს ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საკასაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად 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 ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან, ასევე, უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი 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 მონესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, საკუთრების უფლების რეალიზაციისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე საკუთრების უფლების ობიექტის ფლობის, სარგებლობისა და 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 გადასახდებისა 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 სახდელბთან 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“ (სოვტრანსავტო 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 მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის №ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამარ-

თლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი 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 შემდგომ ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მე-საკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდგომ, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი აღჭურვილია საკუთრების უფლების არა მხოლოდ ფორმალური ფიქსაციის ფუნქციით, არამედ სამართლებრივი გარანტის ფუნქციის შესრულების ფარგლებში, იგი უზრუნველყოფს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვასაც. საჯა-

რო რეესტრის სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის ქმედითი შესრულება დაკავშირებულია როგორც საკუთრების უფლების მართებული რეგისტრაციის შედეგად საკუთრების უფლების ფაქტობრივი რეალიზაციისათვის რეესტრში შესაბამისი გარანტიების შექმნასთან, აგრეთვე, უკვე რეგისტრირებული მონაცემების ხელშეუხებლობისა და მათი ხელყოფისაგან დაცვის უზრუნველყოფასთან. შესაბამისად, სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის შესრულება არ ამოიწურება მარტოდენ უკვე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების დაცვით, არამედ უპირველესად, არსებითია ის, რომ საჯარო რეესტრმა მოახდინოს ამგვარ ჩანაწერთა გამართული, სრულყოფილი რეგისტრაცია, იმისათვის, რომ მესაკუთრემ შეძლოს აბსტრაქტულად რეგისტრირებული საკუთრების უფლების პრაქტიკული რეალიზება, კერძოდ, საკუთრების უფლების ობიექტის ფაქტობრივი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. ცხადია, მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონების სრული პრაქტიკული გამოყენება წარმოუდგენელია საკუთრების უფლების ობიექტის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციის, ფართობისა და სხვა მნიშვნელოვანი კრიტერიუმების განსაზღვრის შესაძლებლობის წართმევის პირობებში. ამდენად, რეესტრი ვალდებულია მესაკუთრეს ხელი შეუწყოს მისი საკუთრების უფლების იმ მდგომარეობით რეგისტრაციაში, რა მდგომარეობითაც იგი პრაქტიკულად არსებობს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლე-

ბა ვერ იარსებებს, როგორც უფლების ობიექტისაგან გამოცალკე-
ვებული ჰიპოთეტური მოცემულობა. ამდენად, თუკი ფაქტობრი-
ვად არ არსებობს ქონება, მისი გადაცემა და მასზე პირის ფაქტობ-
რივი გამგებლობის განხორციელების შესაძლებლობა, არ არსებობს
თავად საკუთრების უფლებაც. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ
საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებათა რეგის-
ტრაციის მიზანი აღნიშნული უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა
საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამდენად, რეესტრის მიერ სა-
კუთრების ადგილმდებარეობის, მისი კონფიგურაციის განუსაზ-
ღვრელობა ან არასწორი განსაზღვრა აფერხებს საკუთრების უფ-
ლების რეალიზაციას, ქმნის მესამე პირთა მხრიდან რეესტრში რე-
გისტრირებული უფლების შელახვის რისკს, მაშინ, როდესაც საჯა-
რო რეესტრის არსებობის მიზანს სამართლებრივი უსაფრთხოები-
სა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა უნდა წარმო-
ადგენდეს. ცხადია, ხსენებულ პირობათა დაცვა პრაქტიკულად
წარმოუდგენელია იმ პირობებში, როდესაც მესაკუთრეს ეზღუდე-
ბა უფლება, მოახდინოს საკუთარი უძრავი ქონების ზუსტი კონფი-
გურაციის განსაზღვრა, რამდენადაც სწორედ ასეთ პირობებში იქ-
მნება მესამე პირთა მხრიდან არაზუსტი კონფიგურაციით რეგის-
ტრირებული საკუთრების უფლების შელახვის რისკი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესა-
ხებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომ-
ლის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრი-
ვი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრუ-
ლი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ი“ ქვე-
პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს
საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,
სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან
უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამა-
ვე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთო-
დეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტა-
ცია და ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელი
ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების სა-
ფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამარ-
თლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის
მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან,
მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარ-
მოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმო-
ების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგის-

ტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძველები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და შემდგომი მუხლებით. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №...-03 გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა 2017 წლის 6 იანვარს და დაინტერესებულ მხარეს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ეთხოვა წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით დამატებით წარედგინა მ. ს-სა და თ. ც-ის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული თანხმობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ იმ პირობებში, როდესაც მ. ს-სა და თ. ც-ის რეგისტრაციები, შესაბამისი აზომვითი ნახაზები ძალაში იყო, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კანონიერი იყო, რადგან ნ. ნ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით,

იცვლებოდა მ. ს-ასა და თ. ც-ის საკუთრების კონფიგურაციაც, რაც, ბუნებრივია გავლენას ახდენდა მათ საკუთრების უფლებაზე და საჭირო იყო მათი თანხმობის წარდგენა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მხარეს წარდგენილი ჰქონდა თ. ც-ის შესაბამისი თანხმობა, თუმცა ეს არ იყო საკმარისი რეგისტრაციისათვის, რადგან მან არ/ვერ წარადგინა მ. ს-ას თანხმობა.

აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრისათვის მინიჭებული სამართლებრივი გარანტიის ფუნქციის მოქმედების მიუხედავად, სარეგისტრაციო წარმოებით დაინტერესებული მხარეები არ თავისუფლდებიან კონკრეტული მოქმედებების განხორციელებისაგან. მეტიც, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობა სწორედ მათ აქტიურ მონაწილეობაზეა დამოკიდებული. თუმცა აღნიშნული არ გამოორიცხავს 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 სიტუაციის გათვალისწინებით, რამდენადაც აღნიშნულმა არა თუ შეაფერხოს, არამედ, პირიქით, ხელი შეუწყოს სარეგისტრაციო პროცესის მიმდინარეობას და მის მართებულ დასრულებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2008 წლის 17 და 25 ივლისს გ. ნ-მა განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. მან წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული ამხანაგობის კრების ოქმები და შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მე-2 სართულზე მდებარე მის საკუთრებაში არსებული ფართი განისაზღვრა 226.73 კვ.მ-ით, აქედან 89.67 კვ.მ წარმოადგენდა მიშენებას. საქალაქო სასამართლომ

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 01.08.2008) დადასტურებულად მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მე-2 სართულზე განთავსებულ 226.73 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. ამასთან, მე-2 სართულის შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად (აზომვა განხორციელდა 2008 წლის 19 ივნისს), მე-2 სართულის საერთო ფართმა შეადგინა 278.30 კვ.მ, აქედან 226.22 კვ.მ ფართი გ. ნ-ს ჰქონდა დაკავებული, ხოლო 52.08 კვ.მ კი – დ. ს-ას.

2009 წლის 24 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება დ. ს-ასა და ლ. ჩ-ეს შორის, რომლის საფუძველზე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე – 51,57 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა ლ. ჩ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2012 წლის 9 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მ. ს-ა. 2012 წლის 10 თებერვალს საჯარო რეესტრს წარედგინა მ. ს-ას განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... გამზირი №7, მე-2 სართული. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ... გამზ. №7ა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის №...-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა. გ. ნ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის მეორე სართულზე არსებული 156.47 კვ.მ ფართი.

2011 წლის 18 ოქტომბერს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გამიჯვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იყო გ. ნ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა №... კოდით რეგისტრირებული 156.47 კვ.მ ფართი გამიჯნულიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: 109 კვ.მ და 47.47 კვ.მ ფართებად. რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 47.47 კვ.მ და (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. ნ-ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 20 ოქტომბერს გ. ნ-ის მიერ განცხადებით დაზუსტებული იქნა მოთხოვნა, რომლითაც მან 47.47 კვ.მ

ფართის ორ ნაწილად გამოიჯვნა მოითხოვა. კერძოდ, 43.47 კვ.მ და 4 კვ.მ. 2011 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი №...) ფართით – 109.00 კვ.მ დარეგისტრირდა გ. მ-ისა და მ. ვ-ის საკუთრების უფლება.

ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის – დ. მ-ის 2013 წლის 21 მაისის დასკვნის მიხედვით, თბილისში, ... №7ა-ში საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ბაზაში დარეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, ვ. ნ-ის მიერ დღეისთვის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული 42.42 კვ.მ ნ-ის სახელზე განთავსებულია აღნიშნული მისამართის მე-2 სართულზე, ანტრესოლში და კიბის უჯრედში, ხოლო 27.83 კვ.მ მ. ს-ას მიერ დაკავებულ 71.82 კვ.მ ფართში. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ნ-ის სახელზე რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის გამოიჯვნა სრული იზოლირებით ისე, რომ არ მომხდარიყო საერთო კომერციული ფართის საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირება, შესაძლებელი იყო ორი ვარიანტით, რაც მოცემული იყო დანართებში.

2014 წლის 18 თებერვალს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებულ იქნა ვ. ნ-ის განცხადება, რომელმაც თბილისში, ... №7ა, მე-2 სართულზე მდებარე უძრავი ქონების (27.83 კვ.მ) მფლობელის დაფიქსირება და ამავე მფლობელის მიერ აღნიშნული ფართის სარეგებლობის პერიოდის ფაქტების დადგენა მოითხოვა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს №ჭ14000060 ოქმის მიხედვით, ფაქტის დამდგენი 2014 წლის 21 თებერვალს გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... გამზ. №7ა, მე-2 სართულზე განთავსებული ფართის მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. მისამართზე მას დახვდა პიროვნება, რომელმაც ფართში ფოტო და ვიდეოგადაღების განხორციელებაზე უარი უთხრა, ამასთან, აღნიშნულ ფართში განთავსებულია სილამაზის სალონი წარწერით – „B...“.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 31 მარტის №001831315 დასკვნის შესაბამისად, შპს „გ...-ის“ მიერ ასახული ფართი განთავსებულია ფაქტობრივად არსებულ სართულზე, როგორც ეს დანართ №2-ზეა ნაჩვენები, რა შემთხვევაშიც იგი მოიცავს მ. ს-ას ფაქტობრივად დაკავებული ფართის 19.89 კვ.მ-ს.

ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 7 სექტემბრის №005277515 დასკვნის შესაბამისად, თბილისში, ...ის გამზირი №7ა-ში არსებული №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ ფართის იდენტიფიკაცია (ადგილმდებარეობის განსაზღვრა) შეუძლებელია. შესაბამისად, მდებარეობს თუ არა ერთმანეთის მომიჯ-

ნავედ №... და №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებები, ექსპერტიზისთვის უცნობია. №001831315 დასკვნაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, ნ. ნ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართიდან 19.98 კვ.მ ფართი ფაქტობრივი მდგომარეობით დაკავებული აქვს მ. ს-ას (იხ. დანართი №4), ხოლო დარჩენილი 20.81 კვ.მ ფართი (ფართში არაა შესული კედლის ფართი) ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობაშია (მხოლოდ ნ. ნ-ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არაა), ვინაიდან იგი წარმოადგენს კიბის უჯრედსა და შემოსასვლელს, რომლითაც ხდება მეორე სართულზე არსებულ ფართებთან დაკავშირება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ. ნ-ის სახელზე რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართი ფაქტობრივ მდგომარეობასთან, როგორც ადგილმდებარეობით, ასევე, ფართით განსხვავდება. რაც შეეხება მ. ს-ას, მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია მე-2 სართულზე არსებული ფართიდან 83.27 კვ.მ ფართი (აღნიშნული ფართის განსაზღვრა მოხდა №001831315 დასკვნის მომზადების პერიოდში, კერძოდ, აღნიშნული ფართები მითითებული იქნა მ. ს-ას წარმომადგენლის მიერ), რაც მ. ს-ას სახელზე №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე 87.27-51.57=35.7 კვ.მ-ით მეტია, ხოლო მ. ს-ას ფაქტობრივად დაკავებული და რეგისტრირებული ფართების ადგილმდებარეობის შედარებაზე ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 51.57 კვ.მ ფართის იდენტიფიკაცია შეუძლებელია და შესაბამისად, შეუძლებელია იმაზე მსჯელობა, გამიჯნულია თუ არა №... და №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართები ერთმანეთისაგან. შპს „გ...-ის“ მიერ შესრულებულ გეგმაზე (რომლის მიხედვითაც მოხდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია) არსებული ინფორმაციიდან დგინდება, რომ 42.42 კვ.მ ფართიდან 14.59 კვ.მ ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები არ ემთხვევა ერთმანეთს, კერძოდ, ხსენებული დასკვნები არ შეიცავენ იდენტურ მონაცემებს, თუმცა დასკვნაში თანდართულ ყველა ნახაზზე ცალსახად არის დადასტურებული, რომ მ. ს-ა ფაქტობრივად ფლობს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 51.57 კვ.მ ფართზე მეტ ფართს, ამასთან, ნახაზებით ცალსახად არის მითითებული ის, რომ ნ. ნ-ის კუთვნილი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 42.42. კვ.მ ფართიდან გარკვეული ნაწილი არის მოქცეული მ. ს-ას ფაქტობრივად დაკავებულ ფართში. საგულისხმოა ისიც, რომ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებზე თანდართული ნახაზების შესაბამისად, ნ. ნ-ისა და მ. ს-ას სახელზე რეგისტრირებული ფართები მდებარეობს ერთმანე-

თის მოსაზღვრედ.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ მოცემულობაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ. ნ-ის მიერ კონფიგურაციის ცვლილების მოთხოვნის პირობებში, ცხადია, განსაზღვრული კონფიგურაციით მისი უძრავი ქონების რეგისტრაციით, ადგილი ექნებოდა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სხვა ობიექტთა ზუსტი განლაგების განსაზღვრასაც, რაც გამოიწვევდა მ. ს-ას მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართიდან ნ. ნ-ის ფართის გამოთავისუფლების იურიდიული წინაპირობების შექმნას. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ნ. ნ-ის უძრავ ქონებაზე განსაზღვრული კონფიგურაციით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ. ს-ას წარმოუშობდა ფაქტობრივად დაკავებული ფართის რაოდენობრივი შემცირების რისკებს, ბუნებრივია, იგი აღნიშნულზე თანხმობას არ განაცხადებდა, რაც საჯარო რეესტრის მხრიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მ. ს-ას თანხმობის მოთხოვნამდე უნდა ყოფილიყო მხედველობაში მიღებული.

ამასთან, საგულისხმოა ისიც, რომ საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...ის“ 2008 წლის 2 ივლისის №3 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 2/3 (სულ 4 წევრი) ადასტურებდა, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული 51.57 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრის – დ. ს-ას ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდათ არანაირი პრეტენზია, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 51.57 კვ.მ დ. ს-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მომხდარიყო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 ივლისის №...-07 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე. მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაუსაბუთებელია, თუ რატომ აღმოჩნდა საკმარისი ამხანაგობა „...ის“ კრების ოქმი დ. ს-ას საკუთრების უფლების თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად რეგისტრაციისათვის, ხოლო, ნ. ნ-ის შემთხვევაში კი – არა და რატომ იქნა მისი მხრიდან დამატებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილებისათვის მ. ს-ას თანხმობის წარდგენა.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან არ უნდა მომხდარიყო ნ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილების რეგისტრაციისათვის მ. ს-ას თანხმობის მოთხოვნა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გაუმართლებლად იქნა შერჩეული მ. ს-ას საკუთრების უფლების დაცვის გონივრული პრევენციული საშუალება. შესაბამისად, საქ-

მის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ, სარეგისტრაციო წარმოებაში მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან უნდა გამოინახოს ის გონივრული, თანასწორი და, ამავდროულად, თანაზომიერი ღონისძიება, რომელიც ერთი სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში უზრუნველყოფს როგორც ნ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული ფართის, აგრეთვე, მ. ს-ას საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების კონფიგურაციათა მართებულ განსაზღვრას და საბოლოოდ, მათი საკუთრების უფლების შელახვის რისკების წარმოშობის თავიდან არიდებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ნ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ. ნ-ის მიერ წარდგენილი №... განცხადების ხელახალი განხილვა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ. ნ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

ბ ა ლ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის №...-08 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №...-07 გადაწყვეტილება;
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს 2016 წლის 1 დეკემბერს ნ. ნ-ის მიერ წარდგენილი №... განცხადების ხელახალი განხილვა;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ნ. ნ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უპრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1588(2კ-18)

26 სექტემბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 21 სექტემბერს მ. ჩ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების (მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტობრივად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მ მინის ფართობი), „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილების, „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, 1997 წლის მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მან მოიპოვა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის №2-ის დასახლება, ...ის ქ. №6. მოსარჩე-

ლის მითითებით, მან 2013 წელს დაამზადებინა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზეც დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2017 წლის 2 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, რასთან დაკავშირებითაც საქმის განხილვისას გამოვლინდა დავა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის უკვე რეგისტრირებულ მეზობელ მიწის ნაკვეთზე გადაფარვის გამო. აღნიშნული დავის მოგვარების მიზნით მედიატორ ნოტარიუსთან დაინიშნა მედიაცია.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეაჩერა, ხოლო შემდგომ – შეწყვიტა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ კი, მისი საჩივარი არ დააკმაყოფილა, რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული საჩივრის განხილვაზე კი, უარი უთხრა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ჯ. ჩ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში მ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

„ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარ-

ტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 მინის 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 გადანყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადანყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 10 დეკემბერს ე. ი-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: გლდანი (ზონა – მცხეთა, სექტორი – გლდანი), ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 16

დეკემბერს მიღებულ იქნა №...-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ე. ი-ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, მდებარე გლდანი (ზონა – მცხეთა, სექტორი – გლდანი) და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ტერიტორია, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მ, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №1 საერთო ფართობი – 46.50 კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღი-რიცხა ე. ი-ის სახელზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 22 აგვისტოს მ. ჩ-მა (წარმომადგენელი გ. ა-ე) ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებზე სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 80.4 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ. ჩ-ს უარი უთხრა 2017 წლის 22 აგვისტოს №...ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე („რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების ბათილად (ცნობის ნაწილში) სწორედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე დაყრდნობით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებული იქნეს იმგვარად, რომ მას არ აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც, დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ასევე, 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, სასამართლომ მიუთითა, რომ არ გამოირიცხება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების

კონტროლი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწორედ ამგვარადაა განმარტებული ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერაც (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილება; 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(კ-14) გადაწყვეტილება).

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადაამონმების შესაძლებლობა, რის გამოც, სადავო – „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ზემოთ მითითებული მოქმედებები და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არასწორად არ განიხილა მ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ გადაწყვეტილება უკანონოა იმდენად, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამონმა მისი ქვემდგომი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს, რათა, როგორც აღნიშნა, აღმოფხვრილ იქნეს ქვემდგომი ორგანოს შესაძლო ან სავარაუდო შეცდომა და ამრიგად, ამა თუ იმ პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმების მართლზომიერებაზე მსჯელობა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაში შედის, რაც მოპასუხის მიერ მ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში უნდა განხორციელებულიყო.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასამართლომ მიუთითა, რომ მ. ჩ-ის ადმინისტრაციულ საჩივარზე მსჯელობისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ

უნდა გაითვალისწინოს არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, თბილისის №1 ... ამხანაგობის მიერ გაცემული მებალის წიგნაკი №28, რომლითაც ირკვევა, რომ მ. ა-ე-ჩ-ი, სამუშაო ადგილი ნორიო, ... სკოლა, მიღებულია ამხანაგობის წევრად 1988 წლის 30 აგვისტოს, ბალის ნაკვეთის ფართობი 600 კვ.მ, ნაკვეთში არის სახლი, სალორე, ბეტონის წყლის ავზი. საქმეში წარმოდგენილი 1997 წლის 15 აპრილის №11495 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ მ. ა-ეს ...ის ტერიტორიაზე გადაეცა მიწის ნაკვეთი №28, ფართობით – 600 კვ.მ. ასევე გაითვალისწინებულ უნდა იქნეს სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა – გ. ხ-ას, ა. ხ-ის ჩვენებები, სადაც აღნიშნული პირები მიუთითებენ, რომ უძრავი ქონება მყარ ღობეში არის შემოღობილი, ავზი დაახლოებით 1997 წელს იქ იდგა, იყენებდნენ წყლის დასაგროვებლად და რომ არავის არ გადაუწვებია, ამასთან სხვა ავზი იქ არ იდგა. სასამართლოს მითითებით, მნიშვნელოვანია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს დაინტერესებული პირები, მათ შორის, თავად მოსარჩელე მხარეც, რამეთუ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო რეგისტრაციით (გასაჩივრებულ ნაწილში) უარესდება მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა და მისი ამ პროცესში ჩაურთველობა ხელყოფს მის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო აქტის გამოცემისას ეს ვალდებულება არ შეუსრულებია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 96-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, 97-ე მუხლზე, ამავე კოდექსის 60¹.1 მუხლსა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმი-

სათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, განალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. სასამართლოს მითითებით, ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში, იმ მტკიცებულებებსა და გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას ვერ განავითარებდა. შესაბამისად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ იგი უფლებამოსილი იყო სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ეცნო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადანყვეტილება და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალებინა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნებოდა სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, ეხელმძღვანელა კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადანყვეტილება მიეღო იმგვარად, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

ამდენად, სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადანყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

„რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადანყვეტილების (გასაჩივრებულ ნაწილში) ბათილად ცნობასთან და-

კავშირებით (რომელზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განუხილველი დარჩა) სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული საკითხი, პირდაპირ კავშირშია სააგენტოს, როგორც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან და მთლიანად არის დამოკიდებული მის შედეგზე და ვინაიდან, სასამართლომ მოპასუხე – ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ზემოაღნიშნულ საკითხზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა და გამოკვლევა, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ ეტაპზე სასამართლოს არ გააჩნდა აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობის საპროცესო შესაძლებლობა.

„სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო. 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 თუ რა არის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთ-

ხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმადაც, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის 18.1 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის, გარდა განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტისა, განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომელიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მედიაცია სრულდება სანოტარო მედიაციისათვის მიმართვიდან/საქმეში მედიატორის (მედიატორების) ჩართვიდან არა უგვიანეს 3 კვირისა. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე უფლება რეგისტრირდება ამ კანონით დადგენილი წესით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 20.1 მუხლის თანახმად, მედიაციის სხდომა იმართება მედიაციისათვის წინასწარ განსაზღვრულ, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ადგილას. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მედიაციის პროცესი კონფიდენციალურია. დაუშვებელია მედიატორისაგან იმ გარემოებათა შესახებ ახსნა-განმარტების მიღება, რომლებიც მას მხარეებმა მედიაციის პროცესში გაანდეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მხარეები თავად განაცხადებენ თანხმობას შესაბამისი ინფორმაციის გამჟღავნებაზე. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა შორის ფორმდება მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელს აწერენ მხა-

რეები და მედიატორი, ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მედიატორი ადგენს ოქმს, რომელსაც ხელს აწერენ (ანერს) მხარეები ან/და მედიატორი, ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. მე-6 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული მედიაციის შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია, ხოლო ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული მორიგების აქტი მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მიწისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესზე“, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. დასახელებული წესის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთების სასაზღვრო მიჯნაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების ჯამს, მიწის ნაკვეთები მხარეთა თანხმობით რეგისტრირდება ერთ საკადასტრო ერთეულად, თუ არ არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ხელის შემშლელი გარემოება. ასეთ შემთხვევაში ამონაწერში აისახება თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად) და ინფორმაცია სასაზღვრო მიჯნის დაუდგენლობის შესახებ. მხარეთა შორის დავას წყვეტს სასამართლო (ან, მხარეთა შეთანხმებით, არბიტრაჟი), საზიარო უფლების გაუქმებისათვის დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრა-

ციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადანყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადანყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადანყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

სასამართლომ მიუთითა საქმეში დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2017 წლის 2 მაისს მ. ჩ-მა №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ...ი 2-ის დასახლება, ...ის ქუჩა №6 (ზონა: მცხეთა, სექტორი: გლდანი). საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 8 მაისს მიიღო გადანყვეტილება №...-03 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. ამასთან, მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადანყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორ ნოტარიუსს მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზი ან მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ მედიტორთა სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე.

2017 წლის 10 მაისს მ. ჩ-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც დაადასტურა მხარეთა შორის დავის არსებობა, ამასთან მოითხოვა მედიაციის დანიშვნა და ასევე თანხმობა განაცხადა, მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი არჩეული ყოფილიყო სააგენტოს მიერ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მიერ 2017 წლის 17 მაისს მიღებულ იქნა №...-05 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 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, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ. მ-ი. მედიატორ ნოტარიუსთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 23 მაისს 15:00-15:30 საათზე, მისამართი: ქ. მცხეთა, ...ის ქუჩა №140.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 მაისს მიღებულ იქნა №...-12 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 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, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ. მ-ი. მედიატორ ნოტარიუსთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 23 ივნისს 15:00-15:30 საათზე, მისამართი: ქ. მცხეთა, ...ის ქუჩა №140. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 6 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...-38 „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ იქიდან გამომდინარე, რომ არაერთხელ არ შედგა მედიაციის პროცესი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 2017 წლის 12 ივლისს, მ. ჩ-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 18 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება №...-40 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ იქიდან გამომდინარე, რომ არაერთხელ არ შედგა მედიაციის პროცესი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო შემდგომ ეცნობებოდა სარეგისტრაციო მსვლელობის თაობაზე.

სასამართლოს მითითებით, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები მოწმობს იმას, რომ მ. ჩ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარ-

დგენილ №... განცხადებაზე ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა დაადასტურა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა და მოითხოვა მედიაციის დანიშვნა, ასევე თანხმობა განაცხადა მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი არჩეულიყო სააგენტოს მიერ, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიმართა მედიაციას, მედიაცია დანიშნულ იქნა ორჯერ, თუმცა, არც ერთხელ არ შედგა მედიაციის პროცესი, რის გამოც დაინტერესებულ მხარეს (მ. ჩ-ი) ეთხოვა სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები, კერძოდ, დასახლებული მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია – არ წარუდგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 10 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №...-41 და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილზე, 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლსა და ამავე კოდექსის 33.1 მუხლზე და აღნიშნა, რომ მ. ჩ-ის სასარჩელო მოთხოვნა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში უსაფუძვლოა და ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილზე, ამავე კოდექსის 185-ე მუხლზე, 201-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლსა და 33.1 მუხლზე და აღნიშნა, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ჯ. ჩ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტობრივად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მ მინის ფართობი.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნები. კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და სააგენტოს დავალა მ. ჩ-ის საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემ-

დეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია. იგი სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ანუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ნაწილში, გასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ჯ.ჩ-ემ და მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა შეამონმშებდა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების კანონიერებას სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში.

პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლების სწორად დადგენისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით მნიშვნელოვანია მოცემული კატეგორიის დავებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის ფეროვანი ანალიზი.

პალატამ აღნიშნა, რომ იგი იხილავს საკითხს, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესთან დაკავშირებით. სასამართლოში გასაჩივრებულია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ამავე გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესს, საკანონმდებლო დონეზე, ადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

მხარეთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით, ასევე სადავო საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, სააპე-

ლაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მნიშვნელოვანია პასუხი გაცეს კითხვას, თუ რომელი ორგანო წარმოადგენს უფლებამოსილ ან/და ვალდებულ დავის განმხილველ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, მაშინ როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებაზე დაინტერესებულ პირს ეთქვა უარი. მოცემულ კითხვაზე პასუხის გაცემამდე, პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, მიმოეხილა საჩივრის წარდგენის პირობებში, რომელ ორგანოს უნდა განეხილა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 25.02.2015წ. №ბს-598-591(კ-15) გადაწყვეტილებაზე, 20.07.2017წ. №ბს-43-42(კ-17) განჩინებაზე, 02.11.2017წ. №ბს-231-227(კ-15) განჩინებაზე, 25.05.2011წ. № 1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, 17.05.2018წ. №ბს-103-103(კ-18) განჩინებასა და 24.05.2018წ. №ბს-743-735(კ-16) განჩინებაზე და აღნიშნა, რომ საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული არაერთი გადაწყვეტილებით განიმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომელიც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განმხილველ ორგანოდ ასახელებს სასამართლოს. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად მოცემული კატეგორიის დავებზე უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებისა, მხარეთათვის – ერთი მხრივ, მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, ხოლო მეორე მხრივ, დაინტერესებული პირისთვის, ნორმის ჩანაწერი კვლავაც ბუნდოვანი რჩება. მარეგისტრირებელ ორგანოს კვლავაც მიაჩნია, რომ საჩივრის პირობებშიც კი, იგი არ არის ვალდებული განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერება, ხოლო დაინტერესებული პირები ეყრდნობიან რა სასამართლოს მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებს, მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის უფლებამოსილი განუხილველად დატოვოს წარდგენილი საჩივარი. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემული საკითხი კვლავაც აქტუალურია, მხარეთათვის ნორმა არაერთგვაროვნად აღიქმება, რაც არაერთხელ განმარტებულ ნორმაზე კვლავაც მსჯელობის წინაპირობას ქმნის.

სააპელაციო პალატამ უზენაესი სასამართლოს ზემოთ მითითებულ განმარტებათაგან ბოლო, უახლესი განმარტების გათვალისწინებით აღნიშნა, რომ დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაცი-

ის შესახებ აქტის კანონიერების შემონმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, არსებული პრაქტიკით უზენაესი სასამართლო მართებულად მიიჩნევს საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას, როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანო საჩივრის განუხილველად დატოვების მოტივად მიუთითებს 29.3 მუხლზე.

პალატამ აღნიშნა, რომ საკასაციო სასამართლოს ბოლოს მიღებული გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია საჩივრით მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მხარის უფლება – წარადგინოს საჩივარი ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ვერ ჩაითვლება ფორმალურ დათქმად და იგი ვერ შემოიფარგლება მხოლოდ საჩივრის ადმინისტრაციულ ორგანოში დარეგისტრირებით. მხარის უფლება წარადგინოს საჩივარი ადმინისტრაციულ ორგანოში, აუცილებლად გულისხმობს ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას განიხილოს წარდგენილი საჩივარი, კანონით დადგენილ სხვა წინაპირობათა (საჩივრის ხანდაზმულობის ვადები და სხვა) დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

ამდენად, პალატამ არ გაიზიარა აპელანტთა პოზიცია მასზედ, რომ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები ათავისუფლებს მარეგისტრირებელ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერებაზე წარდგენილი საჩივრები. იმ შემთხვევაში, თუკი მხარე გამოიყენებს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებულ უფლებას და რეგისტრაციის შესახებ აქტთან დაკავშირებით წარადგენს საჩივარს მარეგისტრირებელ ორგანოში, ამ უკანასკნელს წარმოეშევა ვალდებულება მოახდინოს მხარის უფლების რეალიზება და განიხილოს საჩივარი. ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კანონმდებლობა არაორაზროვნად ადგენს სასამართლოს ვალდებულებას შეისწავლოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხი, თუკი აღნიშნული მოთხოვნით დაინტერესებული მხარე მომართავს სასამართლოს, ამ აქტის ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების გარეშე. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ ის გარემოება, 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.

პალატის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ნაწილობრივ სადავოდ ხდის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე არ იმსჯელა, ვინაიდან მიიჩნია, რომ აღნიშნულზე ახალი წარმოების ფარგლებში უნდა ემსჯელა მარეგისტრირებელ ორგანოს.

სააპელაციო პალატამ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განუხილველად დაეტოვებინა მ. ჩ-ის საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის დარღვევით, რაც მისი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხის შესწავლასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან მ. ჩ-ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობა, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო თავად ემსჯელა მის კანონიერებაზე. სასამართლოს მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა მოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, მიიჩნია, რომ იგი 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ცნობის პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანოს მსჯელობის საგანი იყო. სასამართლოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად არ უცვნია, იგი არც ძალაში დაუტოვებია, აღნიშნულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის შეაფასება არ მომხდარა. პალატის მითითებით, აპელანტები სააპელაციო წესით ასაჩივრებენ რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას 01.09.2017წ. №... გადაწყვეტილების ნაწილში, უშვებენ შესაძლებლობას, რომ მისი გაუქმების

შემდეგ სარჩელი დაკმაყოფილდეს, რაც მათ პროცესუალურ რისკს წარმოადგენს. ამ უკანასკნელი გადანყვეტილების გაუქმების პირობებში სააპელაციო პალატას ეძლევა შესაძლებლობა იმსჯელოს რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების კანონიერებაზეც, ვინაიდან, რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების კანონიერების შემოწმებას ახორციელებს სასამართლო, თუკი აღნიშნული მოთხოვნა დაყენებულია სასამართლოში. პალატამ აღნიშნა, რომ ასეთ ვითარებაში, სარჩელის შესაძლო დაკმაყოფილება გასაჩივრებულ აქტების ნაწილში, არ ნიშნავს გადანყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას, ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილზე საერთოდ არ იმსჯელა. გადანყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას ადგილი ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი პირველი ინსტანციის სასამართლო არსებითად იმსჯელებდა რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების კანონიერებაზე, უარს ეტყოდა აღნიშნული აქტის ბათილობაზე, მოსარჩელე არ გაასაჩივრებდა, ხოლო მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივრის განხილვის შედეგად, აღნიშნული აქტი ბათილად იქნებოდა ცნობილი. ამდენად, გადანყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას შეიძლება ადგილი ჰქონდეს იმ პირობებში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ კონკრეტული საკითხი არსებითად არის განხილული და მასზე დაყრდნობით არის დავა გადანყვეტილი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საჯარო რეესტრის 01.09.20176. №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში სააპელაციო პალატას წარმოეშვება ვალდებულება განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების კანონიერება არსებითად. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ასკის 32.4 მუხლის საფუძველზე 01.09.20176. №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია საქმის გარემოებები, რაც რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას არ გამოორიცხავდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატამ მიიჩნია, რომ განვითარებული მსჯელობით არ განხორციელდებოდა მხარეთა პროცესუალური უფლებების დარღვევა, ადგილი არ ექნებოდა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადანყვეტილების აპელანტებისთვის საუარესოდ შებრუნებას. ამდენად, ნორმის („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი) უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული განმარტების კვალობაზე, სააპელაციო პალატამ არსებითად იმსჯელა რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებაზე.

პალატამ აღნიშნა, რომ №28 მეზალის ნიგნაკით დასტურდება,

რომ მ. ა-ე-ჩ-ი 1988 წლის 30 აგვისტოს №12 ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა № ... ამხანაგობის წევრად. ამავე წიგნაკში მიეთითა მინის ნაკვეთი შემდეგი მახასიათებლებით: სახლი, სალორე, ბეტონის წყლის აუზი. საქმეში წარმოდგენილი 1997 წლის 15 აპრილის №11495 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ მ. ა-ეს ...ის ტერიტორიაზე გადაეცა მინის ნაკვეთი №28, ფართობით – 600 კვ.მ; მინის ნაკვეთის 1997 წლის 7 მარტის №9071 მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ ნ. შ-ეს ...ის ტერიტორიაზე გადაეცა მინის ნაკვეთი №29, ფართობით – 600 კვ.მ; მიღება-ჩაბარების აქტს დართული მინის ნაკვეთის სქემატური გეგმის თანახმად, ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე იყო 20 მეტრი, ხოლო ნაკვეთის მეორე გვერდის სიგრძე – 30 მ. შესაბამისად, №29 ნაკვეთს ჰქონდა მართკუთხედის ფორმა, 20 მ. სიგრძის წინა ზოლით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. შ-ის მიერ ზემოაღნიშნული მინის ნაკვეთი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისდა ნ. კ-ეზე, ხოლო აღნიშნული მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისდა ე. ი-ეზე. ამ უკანასკნელმა 2008 წლის 10 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საგულისხმოა, რომ განცხადებას დაერთო მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზი, რომლითაც დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე, ნაცვლად მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული 20 მეტრისა, იყო 23.08 მეტრი. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ე. ი-ის განცხადება. ამავე თარიღით გაცემული ამონაწერით ე. ი-ის საკუთრებაში აღირიცხა ქ. თბილისში, ...ის ტერიტორიაზე არსებული 600 კვ.მ მინის ნაკვეთი მასზედ არსებული 46,50 კვ.მ შენობა-ნაგებობით და უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი: აღნიშნული უძრავი ქონება რამდენიმეჯერ გასხვისდა, ხოლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების თანახმად, ბოლოს – 2012 წლის 6 სექტემბერს მასზედ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ჯ. ჩ-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 29 ნოემბრის №...-06 „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ. ჩ-ის განცხადება და

რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე – 520 კვ.მ-ზე დარეგისტრირდა მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება. 2017 წლის 2 მაისს მ. ჩ-მა №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 მაისის №...-03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღნიშნული წარმოება შეწყდა საჯარო რეესტრის 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილებით. 2017 წლის 22 აგვისტოს მ. ჩ-მა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №...ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების, ასევე „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების ნაწილში საჩივარი დარჩა განუხილველი.

სააპელაციო სასამართლომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლისას ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ ზედდების ამსახველ ორთოფოტოზე და აღნიშნა, რომ ზედდება მ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ და დღეის მდგომარეობით ჯ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფიქსირდება სწორედ იმ ნაწილში, რომლის ცვლილებაც განხორციელდა ამ სადავო გადაწყვეტილებით. კერძოდ, ე. ი-ის მიერ უფლების რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომევითი ნახაზი, რომელიც შესაბამისობაში არ იყო მიღება-ჩაბარების დოკუმენტებში მითითებულ ნაკვეთის მონაცემებთან. საკადასტრო აზომევით ნახაზში ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე გაიზარდა 3 მეტრით, შეიცვალა კონფიგურაცია, თუმცა ნაკვეთის საერთო მოცულობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან – 600 კვ.მ-თან შესაბამისობაში იყო. სასამართლოს მითითებით, ნაკვეთის კონფიგურაციის ამგვარმა ცვლილებამ გამოიწვია მ. ჩ-ის საკუთრების ობიექტის ხელყოფა. კერძოდ, მის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული უფლება შეიზღუდა, შევიწროვდა ნაკ-

ვეთის წინა ნაწილი და შემცირდა ნაკვეთის მოცულობა 64 კვ.მ-ით. ამასთან, მებაღის წიგნაკში მითითებული ბეტონის წყლის ავზი აღ-მოჩნდა ე. ი-ის საკუთრებაში აღრიცხული.

პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის – ჯ. ჩ-ის მითითება მასზედ, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა დღეს არსებული ავზის იდენ-ტურობა მებაღის წიგნაკში მითითებულ ავზთან. პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს ამგვარი მტკიცების ტვირთი არ ეკისრებოდა, რა-მეთუ მის მიერ წარმოდგენილ იქნა, ერთი მხრივ, დოკუმენტი – მებაღის წიგნაკი, რომელიც ავზის არსებობას ადასტურებს, ხოლო მეორე მხრივ, წარმოდგენილი ორთოფოტოთი დასტურდება, რომ სწორედ ბეტონის ავზი განთავსებულია მ. ჩ-ის მიერ შემოსაზ-ღვრულ მიწის ნაკვეთში.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული გარემოებები უნდა გა-ექარწყლებინა სწორედ აპელანტ ჯ. ჩ-ეს, შესაბამისი მტკიცებუ-ლებების წარმოდგენის მეშვეობით, რაც არ განხორციელდა. ამდე-ნად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ე. ი-ის მიერ მიწის ნაკვე-თის კონფიგურაციის შეცვლით განხორციელებული 2008 წლის 16 დეკემბრის რეგისტრაციით მ. ჩ-ს შეეზღუდა 1997 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლე-ბა, სულ 64 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. იგი უძრავი ქონების აღნიშნული ნაწილზე ბატონობას ველარ ახორციელებს, მას მხოლოდ გააჩნია დოკუმენტურად მოპოვებული უფლება, რაც რჩება რეალიზების გარეშე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუ-ციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება. „იმი-სათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთ-რების გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძ-ლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლო-ბას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას“ (საკონ-სტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყო-ველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუ-ფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი სა-ჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არა-

ნაირად 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. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო პასუხისმგებელი იქნება, პირველი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად იმ ჩარევის გამო, რომელიც გავლენას ახდენს საკუთრების ეკონომიკურ ღირებულებაზე (Krick v Austria no 21752/93 1997). „საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები (სუსგ 28.02.20136. №ბს-367-363(კ-12)).

პალატამ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია რეგისტრაციის არსი. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უმთავრეს ფუნქციას წარმოადგენს უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლზე და განმარტა, რომ დაუშვებელია მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, მხოლოდ ფორმალისტური მიდგომით, რადგან ერთი პირის მიმართ საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ განხორციელდეს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგა-

ნოს, რომელიც, თავის მხრივ, ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას.

სასამართლოს მითითებით, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ე. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა იმ მონაცემებით, რომელიც არ იყო თანხვედრაში უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან (კონფიგურაციის თვალსაზრისით), რამაც, თავის მხრივ, გამოიწვია მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, იგი დაუსაბუთებლად ზღუდავს მ. ჩ-ის საკუთრების უფლებას, რაც აღნიშნული სადავო აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ ბათილად ცნო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტობრივად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მეტრი მიწის ფართობი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ჯ. ჩ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს გადაწყვეტილებას საუარესოდ შებრუნებას. კასატორი მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტი-

ლება მოსარჩელეს არ გაუხაჩივრებია. აღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ანუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ნაწილში გასაჩივრდა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის მიერ.

კასატორის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს აღნიშნული სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში უნდა შეემოწმებინა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება. თუმცა, სააპელაციო სასამართლო გასცდა სააპელაციო საჩივრით მოთხოვნილ ფარგლებს, არსებითად იმსჯელა რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე და მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება, რომლითაც ფორმალურად თითქოს დააკმაყოფილა სააგენტოსა და მესამე პირის სააპელაციო საჩივრები, რეალურად კი, აპელანტებისათვის საუარესო გადაწყვეტილება მიიღო, ვინაიდან, იმსჯელა იმ მოთხოვნაზე (2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება), რომელსაც აპელაციაში სადავოდ არ ხდიდა არც მოსარჩელე მ. ჩ-ი და არც აპელანტები. ამდენად, სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება აპელანტების საუარესოდ შეებრუნებინა გადაწყვეტილება და გასცდენოდა სააპელაციო საჩივრებით მოთხოვნის ფარგლებს.

სააგენტო დამატებით აღნიშნავს, რომ აპელანტებისათვის გადაწყვეტილების საუარესოდ შეებრუნებას ადგილი არ ექნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელეც გაასაჩივრებდა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებას და მიუთითებდა, რომ საქმის განმხილველ სასამართლოს არსებითად უნდა ემსჯელა მის მოთხოვნებზე, მით უფრო იმ სიტუაციაში, როცა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებით მის სასარგებლოდ საკითხი არსებითად არ გადაწყვეტილა, ვინაიდან ისევ სააგენტოს დაევალა საქმის გამოკვლევა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება. ამდენად, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში სასამართლოს მიეცემოდა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების და არსებითად მსჯელობის შესაძლებლობა. თუმცა, მოცემული გარემოებების არსებობის მიუხედავად, მოსარჩელეს არ გაუხდია სადავოდ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება, ხოლო სააპელაციო სასამართლო ცალსახად გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს.

კასატორის მითითებით, გარდა იმისა, რომ სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება ემსჯელა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხზე, აღნიშნული მსჯელობის შედეგა-

დაც არასწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააგენტო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ არც 2012 წელს და არც 2017 წელს წარდგენილ აზომვით ნახაზეზე ბეტონის აუზის კონფიგურაცია დატანილი არ ყოფილა. აუზის არსებობას მხარე ადასტურებდა 2017 წელს სააგენტოში წარდგენილი №28 მებალის წიგნაკის საფუძველზე, რომელიც არ წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ვინაიდან მ. ჩ-ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია 2012 წელს განხორციელდა 1997 წლის 15 აპრილს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, აღნიშნული აქტი კი არ შეიცავდა ინფორმაციას ბეტონის აუზის არსებობის შესახებ, აგრეთვე აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ გეგმაზე არ იყო დაცული ნაკვეთის სიგრძისა და სიგანის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მესამე პირის მიერ რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთის როგორც პირველადი რეგისტრაცია (2002წ.), ასევე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილების რეგისტრაცია (2008წ.) განხორციელდა მ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე (2012 წლამდე). ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი №9071 მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა 1997 წლის 7 მარტს, ხოლო მოსარჩელის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 1997 წლის 15 აპრილს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. სადავო გადაწყვეტილებაზე მსჯელობის დროს სასამართლომ ზემოაღნიშნული გარემოებები შეფასების გარეშე დატოვა, რამაც საბოლოოდ საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა.

სააგენტოს მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების პრობლემაც შეიქმნება, ვინაიდან გადაწყვეტილებაში არ არის ნამსჯელი, თუ როგორი კონფიგურაციით უნდა მოხდეს ნაკვეთის დარეგისტრირება ან რომელი აზომვითი ნახაზის გათვალისწინებით.

კასატორის მითითებით, მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. №1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. №ბს-598-591(კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფ-

ლებამოსილება და არა ვალდებულება (სუსგ 02.11.2017, №ბს-231-227(კ-15)).

სააგენტომ ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. შესაბამისად, კასატორს მიაჩნია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას, რის გამოც არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

კასატორმა – ჯ. ჩ-ემ დაზუსტებული საკასაციო საჩივრით აღნიშნა, რომ საქმის გარემოებებით არ არის დადგენილი, რომ 3 მეტრის რადიუსზე განთავსებული მიწის ნაკვეთი უფლების დამდგენი დოკუმენტით მ. ჩ-ს ეკუთვნის. მოსარჩელე მიუთითებდა წყლის ავზზე, რომელიც მოხსენიებულია მებალის ნიგნაკში, თუმცა მან ვერ დაამტკიცა, რომ აღნიშნული ავზი სწორედ ის ავზია, რომელიც განთავსებულია ამჟამად ჯ. ჩ-ის მიწის ნაკვეთზე.

კასატორის მითითებით, მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებს 90-იან წლებში გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტებზე თანდართული ნახაზების სიზუსტეზე მაშინ, როცა ამ აქტებს მათი ფორმიდან გამომდინარე არავითარი სიზუსტის პრეტენზია არ გააჩნიათ და რომლებზეც რიცხვები და მონაცემები დამრგვალებულადაა მოცემული. კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი, იგი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ შემძენს, თუმცა ამავდროულად ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი, მან 2012 წელს იყიდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით, რომელზეც არავითარი დავა არ არსებობდა. რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არ ყოფილა შეტანილი საჩივარი. შესაბამისად, მას არ შეეძლო ევარაუდა გამსხვისებლის ან მისი წინამორბედის საკუთრების უფლების ნაკლის თაობაზე. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. ე. ი-ემ ჯერ კიდევ 2008 წელს დააზუსტა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი.

კასატორის მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ არ არსებობს 2008 წლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველები, ასევე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველები.

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 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 აპრილის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საკასაციო საჩივრების განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ჩ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სადავო გახადა და მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების (მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტობრივად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მ მინის ფართობი), „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების, „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №...-41 გადაწყვეტილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში მ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ჯ. ჩ-ემ, ხოლო მოსარჩელე – მ. ჩ-ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილებით კი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტობრივად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მ მინის ფართობი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ გარემოების შეფასება, მხოლოდ მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის – ჯ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრების პირობებში, მაშინ, როდესაც მოსარჩელეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში არ გაუსაჩივრებია, პროცესუალური თვალსაზრისით, რამდენად სწორად გადაწყვიტა სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავა.

ასევე საყურადღებოა, რომ აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივრებით მოთხოვნილი იყო სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 368-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტისა, რომლის მიხედვით, სააპელაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს მითითებას იმის თაობაზე, თუ გადაწყვეტილების რა ნაწილია გასაჩივრებული.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი ადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების ფარგლებს, რომლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. ამავე კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

აღნიშნული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო შეზღუდულია სააპელაციო საჩივრის ანუ ამ საჩივარში ჩამოყალიბებული აპელანტის მოთხოვნის ფარგლებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ გადაწყვეტილების ფაქტობრივი თუ იურიდიული დასაბუთებულობა სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეამოწმოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნასთან მიმართებით. საუარესოდ შემობრუნება, ე.ი. გადაწყვეტილების გაუქმება ან შეცვლა იმ ნაწილში, რომელიც აპელანტს არ გაუსაჩივრებია, ან ისე, როგორც მას არ მოუთხოვია – დაუშვებელია. აღნიშნული რეგლამენტირებულია ამავე კოდექსის 384-ე მუხლით, რომლის შესაბამისად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ.

საკასაციო სასამართლო კვლავაც მიაპყრობს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში თბილისის საქალა-

ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე მ. ჩ-ს სააპელაციო საჩივრით არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად, იგულისხმება, რომ იგი მოცემულ ნაწილში დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მხოლოდ მოპასუხემ – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და მესამე პირმა – ჯ. ჩ-ემ, ამდენად, გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში შევიდა კანონიერ ძალაში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ პირობებში სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში და მას საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება უნდა შეემოწმებინა მხოლოდ სადავო აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ფარგლებში. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების მხოლოდ იმ ნაწილზე, რომლითაც მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაც შეეხება დავის არსებით მხარეს, საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია იმ გარემოების დადგენა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის არსებობის პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს – მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რამდენად სწორად ეთქვა უარი მ. ჩ-ს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და განუხილველად დარჩა მ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

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(2კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნავს, რომ მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეებზე გაკეთებული განმარტებებით, საკასაციო სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამონმების 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 ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემაში ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემაში 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 წარმოდგე-

ნილ 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 გამოირიცხავს 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 გამოირიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სააპელაციო პალატამ მართებულად განმარტა, რომ 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. სააპელაციო პალატამ ასევე მართებულად მიიჩნია, რომ ის გარემოება, 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 იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას მასზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნდა უფლებამოსილება განეხილა მ. ჩ-ის საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მართალია, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო განეხილა მ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, თუმცა მ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრის არარსებობის პირობებში სააპელაციო სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას არსებითად ბათილად ეცნო ზემოაღნიშნული აქტი. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი, მსგავს პირობებში სააპელაციო სასამართლო ასევე მოკლებული იყო შესაძლებლობას რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან მიმართებით განევითარებინა რაიმე სახის მსჯელობა, მით უფრო შედეგის თვალსაზრისით, ბათილად ეცნო იგი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სასამართლოს არ აქვს უფლება მხარე თავისი გადაწყვეტილებით ჩააყენოს უფრო უარეს მდგომარეობაში, ვიდრე ის სარჩელის, სააპელაციო თუ საკასაციო საჩივრების წარდგენამდე იმყოფებოდა. აღნიშნული სასამართლო სამართალწარმოების ერთ-ერთი უმთავრესი პრინციპია. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა აპელანტებისთვის პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების საუარესოდ შებრუნება, ვინაიდან გამოტანილია გადაწყვეტილება, რომლითაც აპელანტები აღმოჩნდნენ იმაზე ცუდ მდგომარეობაში, ვიდრე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა გათვალისწინებული. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის მიხედვით არსებითად ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. პალატამ ასევე არსებითად განიხილა და ბათილად ცნო „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილება, მაშინ, როცა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მი-

ერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად იქნა ცნობილი ბათილად და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით ამონმებს გადაწყვეტილებას მხოლოდ საკასაციო საჩივრის ფარგლებში და ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის მიხედვით, იგი უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ, მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების პირობებში, საკასაციო სასამართლო შეზღუდულია საკასაციო საჩივრის ფარგლებით. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა, ხოლო მოპასუხისა და მესამე პირის მიერ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან საკასაციო სასამართლო ვერ გაცდება საკასაციო მოთხოვნის ფარგლებს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოება-

თა გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელე – მ. ჩ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

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

3. მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს მ. ჩ-ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №...-03 გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. მ. ჩ-ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

6. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელე – მ. ჩ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული დავები

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-504-501(კ-17)

28 ოქტომბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფ-
ლების აღიარებაზე უარი ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართვე-
ლობის ორგანოს საკუთრებაში გადაცემის გამო

აღწერილობითი ნაწილი:

პ. ი-ამ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის საკ-
რებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-
კუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და სასარჩელო
მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა ვ. ი-ას ნაწილში ქ. თბი-
ლისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვე-
თებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ.
№467 ოქმის ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის მოსარჩელის
მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.
მოსარჩელის განმარტებით, მისმა მამამ – ვ. ი-ამ 24.06.2015წ.
№14/11722 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-
ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-
ლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების

აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ნაგებობაზე, ამასთანავე, წარადგინა მოთხოვნის შესაბამისი მტკიცებულებები. 24.10.2015წ. ვ. ი-ა გარდაიცვალა. მოპასუხის 22.12.2015წ. №467 ოქმით ვ. ი-ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი, რომელიც ფიზიკურ პირს დაკავებული აქვს 2007 წლამდე მასზე განთავსებული შენობით ან მის გარეშე. კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიის მითითება, რომ ნაკვეთი მდებარეობდა თვითმმართველი ერთეულების საზღვრებში ვერ იქნებოდა უარის თქმის საფუძველი, ვინაიდან კანონის მოქმედება ვრცელდება სწორედ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, ამასთანავე უსაფუძვლოა მოპასუხის მითითება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ხის ნაგებობა, რადგან აღნიშნული გარემოება არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, რაც გადანყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.06.2016წ. გადანყვეტილებით პ. ი-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. №467 გადანყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ვ. ი-ას უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხეს დაევალა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს სადავო გადანყვეტილება მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. ვ. ი-ას უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ხის დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას. ადმინისტრა-

ციული ორგანოს მიერ სათანადოდ არ იყო შეფასებული სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის სტატუსი. საქმეში წარმოდგენილი ქართულ-გერმანული ექსპერტიზის ბიუროს 16.03.2016წ. №201 დასკვნის თანახმად ქ. თბილისში, ... 1 მკრ. კორპ. 17-ის მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობა დაკვალიფიცირდა როგორც „შენობა“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვ. ი-ას მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმართველი ერთეულის საკუთრება. სწორედ აღნიშნულია გათვალისწინებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. იგი გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.06.2016წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ.

კომისიამ თავის სააპელაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დროებითი ნაგებობა, ნაკვეთი არის მოუფლელი, ტერიტორია სრულად არის მოქცეული საკადასტრო ერთეულში. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში განცხადების განხილვისას განცხადება გადაეგზავნა მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურს. საქალაქო სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას მიღებული გადაწყვეტილება კანონმდებლობას. აპელანტმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება გასაჩივრდა აგრეთვე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ. აპელანტმა აღნიშნა, რომ სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი იყო თვითმართველი ერთეულის საკუთრება, სასამართლომ მიუთითა, რომ სწორედ აღნიშნულია მითითებული „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით. სხვა სახის დასაბუთებული მსჯელობა სასამართლოს არ განუვითარებია. აპელანტმა აღნიშნა, რომ ადგილი აქვს ნორმის არასწორ განმარტებას, საქმე იმ მხრივ არის მნიშვნელოვანი, რომ ჩამოსაყალიბებელია სასამართლოს ერთგვაროვანი, კანონის სწორ განმარტებაზე დაფუძნებული პრაქტიკა. აპელანტმა აღნიშნა, რომ არც კანონის მიზნებში და არც კანონის სხვა მუხლებში არ არის ნახსენები კანონის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებზე გავრცელება. გრამატიკული თვალსაზრისით კანონი ცალსახად და არაორაზროვნად განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება აღიარებულ იქნეს მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე. კანონის მიზანს შეადგენს მიწის ფონდის ათვისება, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. 11.07.2007წ. მიღებულ იქნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი და „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონში ცვლილება-დამატებების შესახებ კანონი, რომლითაც იქნა გათვალისწინებული თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონება. აღნიშნულის მიუხედავად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე. ამდენად, ადგილი აქვს არა ხარვეზს კანონმდებლობაში, არამედ კვალიფიციურ „დუმილს“, რათა კანონი არ გავრცელებულიყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. სისტემური განმარტების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს – „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში განმარტებულია, რომ „კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე მაშინ, როდესაც „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსში“ მსგავსი დათქმა არ არსებობს, შესაბა-

მისად სახელმწიფო ქონებისგან განსხვავებით, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსში“ გამოწვევის სახით ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის განსხვავებულ წესს არ ადგენს. ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპია – უფლებამოსილების განხორციელება კანონმდებლობის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოს გადანყვეტილება ნებისმიერ შემთხვევაში უნდა გამომდინარეობდეს მისთვის კანონით პირდაპირ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებიდან. კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობებისაგან განსხვავებით, პრინციპი „ის, რაც აკრძალული არ არის, დასაშვებია“ არ მოქმედებს საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებში, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლი ადგენს, რომ საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებში კანონის ანალოგიის გამოყენება დაშვება მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამდენად, ის, რომ კანონის 3.2 მუხლი არ კრძალავს მის გავრცელებას თვითმმართველობის საკუთრებაზე, არის უსაფუძვლო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2016წ. გადანყვეტილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.06.2016წ. გადანყვეტილების შეცვლით საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, პ. ი-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. №467 გადანყვეტილებით ვ. ი-ას მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ორი მოტივით: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ხის დროებითი შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადანყვეტილების მეორე მოტივთან დაკავშირებით შემოიფარგლა მხოლოდ იმ განმარტებით, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარების საკითხიც გათვალისწინებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკ-

ვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით. სა-
აპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული კანონის მოქმედე-
ბის გავრცელება დაუსაბუთებელია მუნიციპალიტეტის საკუთრებ-
ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარ-
ტიის“ თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქვეშ იგულის-
ხმება ადგილობრივი ორგანოების უფლება და შესაძლებლობა კა-
ნონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქ-
მეების მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგი-
ლობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. თვითმმართვე-
ლობის პირობებში ადგილობრივ გაერთიანებებს გააჩნიათ დამოუ-
კიდებელი იურიდიული პირის სტატუსი, ისინი არ არიან სახელმწი-
ფო მმართველობის ნაწილი და არ უნდა განიხილებოდნენ, როგორც
ადმინისტრაციის დაბოლოებანი. ადგილობრივი თვითმმართველო-
ბის ძირითადი ნიშანია ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრა-
ციული დამოუკიდებლობა ცენტრალური ხელისუფლების ორგანო-
ებისგან. სააპელაციო პალატამ საქართველოს კონსტიტუციის მე-
2, 101² მუხლებზე, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის
მე-15, მე-16 მუხლებზე, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქარ-
თველოს კანონის მე-2 მუხლზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ სა-
ქართველოს კანონსა და პრეზიდენტის მიერ დამტკიცებულ „ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-
ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-
ლების აღიარების წესის“ მე-2 (ა) პუნქტზე მითითებით აღნიშნა,
რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილებები, რომ-
ლებშიც შედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონე-
ბის მართვა და განკარგვა, ექსკლუზიურია და გამიჯნულია სახელ-
მწიფო ორგანოთა უფლებამოსილებებისგან. საკუთარი ქონების,
ცენტრალური ბიუჯეტისაგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო წყარო-
ების არსებობა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა და-
მოუკიდებლობის არსებითი კომპონენტია. თვითნებურად დაკავე-
ბულ მიწაზე საკუთრების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამი-
სი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომი-
სია, რომლის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სა-
ხელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რაც სააპე-
ლაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ მოიცავს სახელმწიფო სა-
კუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად,

თვითმმართველობისთვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის აღიარებასაც. სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის მიერ დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 (ა) პუნქტის (ძალადაკარგულად იქნა გამოცხადებული 31.07.2016წ.) თანახმად ტერმინს „მიწის ნაკვეთი“ გააჩნდა შემდეგი მნიშვნელობა: სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარება ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ ვ. ი-ას მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მასზე უკანონოდ გაავრცელა მოცემული კანონი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა პ. ი-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არამართებული და დაუსაბუთებელია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით მოსაწესრიგებელი ურთიერთობები რთული ბუნებისაა და სწორედ ამიტომ განმარტა კანონმდებელმა მისი რეგულირების სფერო. კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. საკუთრების აღიარების პროცესში თვითმმართველი ორგანო დელეგირებული უფლებამოსილებების ფარგლებში მოქმედებს სახელმწიფოს სახელით. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონოა, რადგან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის რეგულაცია თანაბრად უნდა გავრცელდეს იმ შემთხვევებზე, რომლებიც მოწესრიგებული არ არის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კოდექსით. სწორედ ამიტომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიას აქვს მინიჭებული სპეციალური უფლებამოსილება მოქმედებდეს სახელმწიფოს სახელით საკუთრების აღიარების პროცესში, რაც არ გამორიცხავს სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის, ასევე დაურეგისტრირებელ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2016წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. №467 ოქმი ვ. ი-ას ნაწილში და ქ. თბილისის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მამამ – ვ. ი-ამ 24.06.2015წ. განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება მოითხოვა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. №467 ოქმის თანახმად, ვ. ი-ას უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რადგან მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ხის დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომელზედაც საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, ამასთანავე მიწის ნაკვეთი მოქ-

ცეული იყო სხვის – ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად უნდა დადგინდეს ვ. ი-ას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის განმპირობებელი ზემოხსენებული ორი ფაქტორის არსებობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი ანესრიგებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ზემოაღნიშნული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, 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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მამა – ვ. ი-ა განცხადებით ითხოვდა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ, ქ. თბილისში, ..., I მ/რ, კორპ. №17-ის მიმდებარედ არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. კანონის მიზნებისათვის „შენობა“ განიმარტება, როგორც სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კო-

ლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა. სადავო აქტის თანახმად, ვ. ი-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველი მის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობის სტატუსი გახდა, კერძოდ, კომისიამ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ხის დროებითი შენობა-ნაგებობა, თუმცა გაურკვეველია რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო კომისიამ ამგვარი დასკვნა. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა საჭიროებს ნაგებობის ადგილზე დათვალიერებას, მის დეტალურ გამოკვლევას, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს არ განუხორციელებია. საქმეში დაცული ქართულ-გერმანული ბიუროს 16.03.2016წ. დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ... | მ/რ, კორპ. №17-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ტერმინთა განმარტების შესაბამისად კვალიფიცირდება, როგორც „შენობა“. საპირისპირო მტკიცებულება მოპასუხე ორგანოს არ წარმოუდგენია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მამის – ვ. ი-ას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მითითებული საფუძვლის არსებობა უტყუარად არ დასტურდება, რაზეც სააპელაციო პალატას სადავო გადაწყვეტილებაში არ უმსჯელია. ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, ამასთანავე, სსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

სადავო აქტით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მეორე საფუძვლად მითითებულია აგრეთვე ის გარემოება, რომ ვ. ი-ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სხვის – ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. სადავო აქტის თანახმად, ვ. ი-ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სხვის – ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში, რის გამოც მას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პ. ი-ასათვის აღნიშნული საფუძვლით უარის თქმა მართლზომიერია, რადგან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთ-

რების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი – სადავო უძრავი ქონების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებაში ყოფნის ფაქტის საწინააღმდეგოდ მოსარჩელე ამავე უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების წარმოშობის მოლოდინს უკავშირებს ხანგრძლივი დროით სარგებლობას, რისი დადასტურებაც საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონით დადგენილი წესით წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას. ამდენად, დავის მართებულად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს რა სამართლებრივი რეგულირება ვრცელდება სადავო უძრავ ნივთზე და უძრავ ნივთთან მიმართებაში დაინტერესებულ პირთა უფლებაზე.

დავის გადაწყვეტა უპირველს ყოვლისა საჭიროებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღების მიზნის გარკვევას. ხსენებული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, 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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის

მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც, აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). ამდენად, ნათელია, რომ კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელებდა მის მოქმედებას როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელ-

მნიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმნიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება.

ხსენებული კანონის მიღებით სახელმნიფომ გარკვეული პირობების არსებობის დადგენისას დაუშვა თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე პირის საკუთრებად აღიარების შესაძლებლობა. საქართველოს მოქალაქეების მიერ მიწების თვითნებურად დაკავება და სარგებლობა იმ პერიოდში დაიწყო, როდესაც არ არსებობდა განცალკევებულად ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება, მიწა იმყოფებოდა სახელმნიფო საკუთრებაში. მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის კანონმდებლობა უკვე ითვალისწინებდა სახელმნიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოების საკუთრებად გრადაციას, თუმცა რეალურად მიწაზე თვითმმართველობის საკუთრება არ გადაცემულა. ამ გარემოებით არის დეტერმინირებული ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმნიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 128-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვის შედეგად შემოსულ თანხებს უფლებამოსილი ორგანო სრულად მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, „საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსის“ დანართის 40.15 პუნქტის თანახმად სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% მიემართება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (საკრებულო), რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავ-

რობის 28.07.16წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც ანგარიშვალდებულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის წინაშე, ხოლო მუნიციპალიტეტის მიერ მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების კანონიერად და ჯეროვნად შესრულების მიზნით, მის საქმიანობაზე დარგობრივი ზედამხედველობა, საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით“ დადგენილი წესით, ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებულ უფლებამოსილებად გამოცხადება მოხდა სადავო აქტის გამოცემის შემდეგ, კერძოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 03.06.16წ. შეტანილი ცვლილება-დამატების შედეგად, რომლითაც მე-4 მუხლს შესაბამისი შინაარსის 1¹ პუნქტი დაემატა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კომისიის საქმიანობის დელეგირებულ უფლებამოსილებად მოხსენიება არ ადასტურებს საკუთრების აღიარების კანონმდებლობის ამჟამად მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე გაუვრცელებლობას, ვინაიდან აღიარების პირობა კანონმდებლობის მიხედვით ეხება იმ პერიოდში თვითნებურად მიწების დაკავებას და სარგებლობას, როდესაც მიწის საკუთრების ერთადერთი ფორმა იყო სახელმწიფო საკუთრება. მიწის დაკავება პირის მიერ არის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომელიც დროში წინ უსწრებს სახელმწიფო ქონების გამიჯვნას და მიწაზე მუნიციპალიტეტის ქონების ფორმირებას. აღნიშნული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იწვევს პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, შესაბამისად, შემდგომში სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად ასეთი ფაქტის არსებობას იურიდიულ მნიშვნელობას არ უკარგავს. ეს არის კანონით აღიარებული საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, რომელიც წარსულში არსებული ფაქტების საფუძველზე წარმოიშვა. ამასთანა-

ვე, კომისია ახდენს თვითმართველობის ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე არა მხოლოდ მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ, არამედ აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც, რაც განაპირობებს მიწის ნაკვეთების განკერძოების ფუნქციის დელეგირებულად მიწნევის საფუძველს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული ქონების გასხვისება არ ხდება სტანდარტული ფორმით. ამასთანავე, კომისია უფლებამოსილია შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება, მათი გადაცემა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში მიუხედავად იმისა, თუ ვის – სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი. ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილი ორგანო არის ეკონომიკის სამინისტრო, 2007 წელს მოქმედი რედაქციით „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის, განკარგვის, მათ შორის, პრივატიზების ფუნქციას ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო („სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 21.07.2010წ კანონის 1-ელ მუხლში 05.07.2012წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“), ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფო-

ებრიობაზე. ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება იყოფა ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად. ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი, ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად. დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (ანალოგიურ ნორმას ითვალისწინებდა „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მე-2 მუხ.). საქართველოს კანონმდებლობით მუნიციპალური ქონების გასხვისების ერთ-ერთ ფორმას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით მუნიციპალური ქონების განკერძოების ერთ-ერთი ფორმაა, რაც ასევე წარმოადგენს ამ უფლებამოსილების დე-ლეგიტიმაციულად მიჩნევის შესაძლებლობას.

გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების კანონიერებას არ ადასტურებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლზე მითითება (სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გადაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), ვინაიდან ნორმის თავდაპირველ რედაქციაში „სახელმწიფო ქონების განკარგვის“ დეფინიცია არ შეიცავდა მითითებას სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემაზე (მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი უთითებდა, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), სახელმწიფო ქონების განკარგვის დეფინიციაში სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის კომპონენტი დაემატა ხსენებულ ნორმაში 11.12.2014წ. №2878 კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, ამასთანავე „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ვრცელდება სადავო ურთიერთობებზე („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

სახელმწიფოში ადგილობრივი თვითმმართველობის დამკვიდრება და სრულფასოვანი რეალიზაცია მიზნად ისახავს: საჯარო ხელისუფლების რეფორმაციას, მისი დეცენტრალიზაციის გზით სახელისუფლებო უფლებამოსილებების განხორციელების დაახლოებას ინდივიდთან და, როგორც შედეგი, ადგილობრივი ინიციატივის ორგანულ შერწყმას საჯარო ინტერესებთან. ადგილობრივი თვითმმართველობა სრულიად არ არის მოწყვეტილი სახელმწიფოს. ადგილობრივი თვითმმართველობა რთული და კომპლექსური მოვლენაა, ის ადგილობრივი საჯარო ხელისუფლებაა და არა მოსახლეობის თვითორგანიზაციის მარტივი ფორმა. მუნიციპალური საკუთრება არის ქონებრივი კომპლექსი, რომელშიც შედის მიწის ნაკვეთები, მოძრავი და უძრავი ქონება. სახელმწიფო ქონების ადგილობრივი თვითმმართველობისათვის გადაცემა წარმოადგენს ხელისუფლების ორგანოებს შორის ქონების განაწილებას, სახელმწიფო ხელისუფლების ერთი ორგანიზაციული ნაწილიდან სხვა ნაწილზე გადაცემა ვერ გახდება ქონებაზე საკუთრების აღიარების უფლების გაუქმების საფუძველი.

სახელმწიფო, როგორც მესაკუთრე, უფლებრივად გათანაბრებულია სხვა მესაკუთრებთან, სახელმწიფო ორდინალური მესაკუთრეა. საქართველომ უარი თქვა საკუთრების ფორმებზე და, შესაბამისად, პრივილეგიური მესაკუთრის ინსტიტუტზე, საქართველოს კონსტიტუციაში ასახული საკუთრების იდეა სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრეს, უფლებრივად უთანაბრებს სხვა მესაკუთრესთან (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 06.02.2017წ. დადგენილება №1/3/811 §§8,9,11). აღსანიშნავია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 28.10.1998წ. კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებაში გადაცემა ასევე არ გამორიცხავდა სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის ფიზიკური პირების, კერძო სამართლის იურიდიული პირების კერძო საკუთრებად გამოც-

ხადების შესაძლებლობას.

საერთო – სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის, ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრების უფლებათა გამიჯვნამდე და თვითმმართველობის ორგანოების არჩევამდე არსებობდა რესპუბლიკურ და ადგილობრივ საკუთრებაში არსებული სახელმწიფო საკუთრება (საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.06.1995წ. №344 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების 1-ლი მუხ.), „საკუთრების უფლების შესახებ“ 15.07.1993წ. კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ ადგილობრივი საკუთრების ობიექტებს მიკუთვნებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებების გაფორმებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანო, ქონების მართვის მინისტრის ტერიტორიული ორგანოს მიერ მომზადებული მასალების საფუძველზე. „ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 25.05.1999წ. №334 ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების გადაცემის წესის“ თანახმად ქ. თბილისის რაიონული გამგეობებისადმი სახელმწიფო საკუთრების ობიექტების გადაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო ეკონომიკის სამინისტროსთან, ფინანსთა სამინისტროსთან, შესაბამის სამინისტროებსა და უწყებებთან შეთანხმებით, მერიის და რაიონული გამგეობების მოთხოვნის საფუძველზე (მე-3, მე-5 მუხ.).

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ 30.05.1997წ. კანონის (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 07.21.2010წ. კანონით) მიხედვითაც, სახელმწიფო ქონებად მოიაზრებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მითითებულ კანონში ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ ჩანაწერი მხოლოდ 11.07.2007წ. შესული ცვლილებით გაჩნდა. იმავე დღეს (11.07.2007წ.) მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი, რომელიც ითვალისწინებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, თუმცა 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადებამდე მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში იმავე დღეს – 11.07.2007წ. შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას („ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონის 65² მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი). მნიშვნელოვანია, რომ მითითებული ცვლილება არ ადგენდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის საკუთრების გრადაციას. ამასთანავე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატება (67¹ მუხ.) პირდაპირ ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გამოყენებას იმ მიწებთან მიმართებით, რომლებიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების გადაცემას, კანონმდებელი აქაც არ აკონკრეტებდა საკუთრებაში გადასაცემი მიწის საკუთრებას. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსაზრება კანონმდებლის კვალიფიციურ „დუმილთან“ დაკავშირებით, რადგან მიუხედავად იმისა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა („ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონი) ცალსახად ითვალისწინებდა თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მუნიციპალიტეტის ქონებას განეკუთვნება: მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებული ქონება; სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; მუნიციპალიტეტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი, შექმნილი ან რეგისტრირებული ქონება. „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის

სის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონი, 28.12.2005წ. კანონით შეტანილ ცვლილებამდე რედაქციით, ითვალისწინებდა არა თვითმმართველობის, არამედ ადგილობრივ საკუთრებას, კანონის 35-ე მუხლი ადგენდა, რომ ქალაქის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწა შეადგენს ქალაქ თბილისის ბუნებრივ რესურსს, ნორმა ითვალისწინებდა ქალაქის მიწის ფონდის დაყოფას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით. „საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა თვითმმართველობის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი (35.4 მუხ.), კერძოდ მიეთითა, რომ მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები ქ. თბილისის თვითმმართველობის საკუთრებად გამოცხადდა (34-ე მუხ.), ამასთანავე, დადგინდა (35.4 მუხ.), რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება არა მხოლოდ ამ კანონით, არამედ აგრეთვე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით, ქ. თბილისის საკუთრების ფორმირების ერთ-ერთი საშუალება იყო ქ. თბილისის თვითმმართველობის ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების გადაცემა (36-ე მუხ. „ა“ ქვპ.). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები, კერძოდ, კანონში 10.12.10წ. და 05.06.2012წ. კანონებით შეტანილი ცვლილება-დამატებებით განისაზღვრა, რომ თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობების ნუსხა საჭიროებდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით (მე-11 მუხ.) დამტკიცებას, პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულების ამოქმედებიდან 6 თვის განმავლობაში თვითმმართველ ერთეულს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსათვის უნდა წარედგინა თხოვნა ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარდგენილ თხოვნაზე უნდა მიეღო დასაბუთებული, დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება და 3 თვეში წერილობით უნდა ეცნობებინა თხოვნის წარმდგენისათვის, აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებიდან 10 დღის ვადაში იგი გადაეცემოდა საქართველოს მთავრობას დასამტკიცებლად, თუ მთავრობა 6 თვის განმავლობაში არ მიიღებდა გადაწყვეტილებას, თხოვნაში აღნიშნული ქონება ჩაითვლებოდა თვითმმარ-

თველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემულ ქონებად (მე-6 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. შეტანილი ცვლილებებით ქ. თბილისში არსებული ტერიტორიების გარკვეული ნაწილი გამოცხადდა ქ. თბილისის საკუთრებად, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 28.12.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის მრავალსაფეხურიანი და ხანგრძლივი პროცედურა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება ფაქტიურად გამიჯნული არ იყო სახელმწიფო საკუთრებისაგან. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთი თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში 2015 წელს გადაეცა, კერძოდ, საქმის მასალების მიხედვით, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 25.05.2015წ. №02-9/585 ბრძანების საფუძველზე სადავო ნაკვეთი 01.06.2015წ. დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, მოსარჩელის მამკვიდრებელმა განცხადებით აღიარების კომისიას 24.06.2015წ. მიმართა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონი უთითებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებზე უფლების აღიარებას, თუმცა საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კანონის მიღების პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ თვითმმართველ ერთეულზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გადადიოდა აგრეთვე ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ან ქონების მმართველის მიერ ქონების გადაცემის მიზნით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. აღნიშნული ცხადად ადასტურებს იმ მოსაზრებას, რომ სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად არ უკარგავს პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

„ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონით თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა სახელ-

მნიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი სახის ძირითადი ქონება: გზები, ხიდები, გვირაბები, ქუჩები, მიწისქვეშა გადასასვლელიები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები (2.5 მუხ.). „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატების თანახმად დადგინდა, რომ დაურეგისტრირებელი ან/და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს განეკუთვნება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად (67¹.4 მუხ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მუნიციპალურ ქონებაზე გავრცელებას ადასტურებს კანონისმიერი დათქმა იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი). აღნიშნული ობიექტები მუნიციპალურ საკუთრებაში იმყოფებიან, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით“ (107.1 მუხ. „ა“ ქვპ.) ხსენებული კატეგორიის ქონება მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებულ ქონებათა რიგს განეკუთვნება, ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში საკუთრების უფლების აღიარებას არ დაქვემდებარებულ ობიექტებს შორის მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფი ობიექტების დასახელება, ლოგიკურად ადასტურებს მუნიციპალური საკუთრების დანარჩენ ობიექტებზე ამ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში იმყოფება („ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 107.1 მუხ. „ბ“ ქვპ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლით ზუსტად არის განსაზღვრული იმ მიწის კატეგორიები, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნუ-

ლი ნორმა არ გამოორიცხავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, აღიარებას დაუქვემდებარებელ ობიექტებს შორის არ არის მითითებული თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონება. აღიარებას არ დაქვემდებარებულ ობიექტთა ჩამონათვალი ამომწურავია, უმართებულოა მისი განვრცობითი განმარტება. „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მე-2 მუხლი დაუშვებლად აცხადებდა მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისებას, ანუ ისეთი ქონების, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციების და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი ორგანული კანონის „თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტი ადგენს, რომ სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობის 06.11.2018წ. №527 დადგენილებით დამტკიცებულია სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტებისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხა. მანამდე ასეთი ნუსხა დამტკიცებული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 08.08.2005წ. №687 ბრძანებულებით, აგრეთვე საქართველოს მთავრობის 11.12.2013წ. №330 დადგენილებით. საქმის მასალებით არ დასტურდება აღნიშნულ ნუსხაში გათვალისწინებულ ქონებათა რიცხვისადმი სადავო ქონების კუთვნილება. ამდენად, კანონი უშვებდა კერძო საკუთრებაში არმყოფი, განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემას და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისებას.

ადგილობრივი თვითმმართველობა სახელმწიფო მმართველობის ერთგვარად დეცენტრალიზებული ფორმაა, რომელსაც ახასიათებს არჩევითობა და ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხების მართვა-გამგებლობაში გარკვეული დამოუკიდებლობა. ადგილობრივი თვითმმართველობა კონსტიტუციური წყობის ერთ-ერთი საფუძველი, ხელისუფლების ორგანიზაციის ძირითადი პრინციპია, რომელიც ხელისუფლების დანაწილების პრინციპთან ერთად, განსაზღვრავს ქვეყნის მმართველობის სისტემას. საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლე-

ბებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით („ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მუხ. 110). „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ევროპული ქარტიის (რაციფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 26.10.2004წ. №515-III დადგენილებით) თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობა გულისხმობს ადგილობრივი ორგანოების უფლებას და შესაძლებლობას კანონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმეების მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით ქონების მართვა არის ადგილობრივი თვითმმართველობის ფუნქციონირების ერთ-ერთი პრინციპი, რომლის შინაარსა და მიზნებს არ ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნები და შინაარსი. კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარებით მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, ასეთივე ლეგიტიმური მიზანი არსებობს მუნიციპალური ქონების მიმართ. მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას.

მოსახლეობის ინტერესებში ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის შესაძლებლობას და მართლზომიერებას ადასტურებს მაგ. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები, კერძოდ, საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ თანაბრად ვრცელდება როგორც სახელმწიფო, ისე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, რაც არ ნიშნავს

ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონებრივ უფლებების შეზღუდვას. ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც წლების მანძილზე დაკავებული ჰქონდა მოქალაქეს და სარგებლობდა ამ ქონებით, არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს, მით უმეტეს, რომ ამ ქონებით მოსარგებლენი ძირითადად ადგილობრივი მოსახლენი არიან. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარება არათუ არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის უფლებას თავად, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტოს ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები, არამედ ხელს უწყობს მოსახლეობის ამ უფლების რეალიზაციას. თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე კანონით აღიარებული უფლების რეალიზაცია და მათი მოქალაქეებისათვის გადაცემა არ ეწინააღმდეგება და არ არღვევს ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციულ დამოუკიდებლობას ცენტრალური ხელისუფლებისგან და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებას.

მართებულია სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის კომპონენტია ასევე მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა. ამასთანავე, ცენტრალური და ადგილობრივი თვითმმართველობის ურთიერთობის საკითხი არ არის დამოკიდებული კონკრეტულ მოქალაქეთა ქონებრივი უფლების აღიარებაზე და ის განეკუთვნება მოქალაქეთა ქონებრივი უფლებების დაცვის სფეროს. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონებით ხანგრძლივი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს („ონერილიზი თურქეთის წინააღმდეგ“, §123; „კოპეცი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, №44912/98, 28.09.04. §52; „სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ“, §103). ამასთანავე, როგორც უკვე აღინიშნა, სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში მიემართება.

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას ადასტურებს აგრეთვე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონი, რომლის მე-9 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ საკადასტრო

აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, კომისია გადამწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. აღსანიშნავია, რომ ზემოხსენებული კანონი თანაბრად ვრცელდება ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, მათ შორის, ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 7.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის კანონმდებლობის შემუშავება სახელმწიფოს უმაღლესი სახელმწიფო ორგანოთა განსაკუთრებულ გამგეობათა რიცხვს განეკუთვნება. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 2.2 მუხლის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს გააჩნია საკუთარი ქონება, აღნიშნული ქონების მართვა და განკარგვა ხორციელდება „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით („ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 16.2 მუხლი). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.29 პუნქტის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. მითითებული ნორმა ითვალისწინებს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში არსებულ, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

აღსანიშნავია აგრეთვე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის

სააგენტოს დებულების“ 2.2 მუხლის „ბ.დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება, აღნიშნულის განხორციელების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია რეალურად ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კომისიის მიერ დადგენილ პრაქტიკას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ განმცხადებელმა ვ. ი-ამ განცხადებით მიმართა აღიარების კომისიას 24.06.2015წ., ვ. ი-ა გარდაიცვალა 24.10.2015წ., მიუხედავად ამისა კომისიამ, ადმინისტრაციულ წარმოებაში გარდაცვლილის უფლებამონაცვლის ჩაბმის გარეშე, 22.12.2015წ. სხდომაზე განიხილა ვ. ი-ას განცხადება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კომისია განცხადებებს იხილავს ფორმალური ადმინისტრაციული წამროების წესით („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.), სზაკ-ის 108-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოს მათი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, დაიტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოების მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში მისთვის ცნობილი იქნებოდა განმცხადებლის გარდაცვალების შესახებ, რის შემდეგაც მას ადმინისტრაციულ წარმოებაში უნდა ჩაება გარდაცვლილის უფლებამონაცვლე. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ პ. ი-ამ, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ (შვილმა), სსკ-ით დადგენილი წესით სრულად მიიღო გარდაცვლილი მამის – ვ. ი-ას სამკვიდრო ქონება (26.04.2016წ. სამკვიდრო მოწმობა), სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებით და პასივებით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია ვ. ი-ას განცხადებასთან დაკავ-

შირებით, გადაწყვეტილება 12.02.2016წ. გაეგზავნა ვ. ი-ას. მოსარჩელე პ. ი-ა სარჩელში აღნიშნავს, რომ განცხადების შესახებ მან გაიგო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ აქტის ჩაბარების დროს, შესაბამისად არ დასტურდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაინტერესებული პირის საქმეში ჩაბმა.

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილებას კომისია იღებს თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტაციით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 51.7 მუხ.). დაინტერესებული პირის №14/11722 განცხადებას, რომლითაც ის მოითხოვდა ქ. თბილისში, ... ქუჩის მიმდებარედ, შ. 1 მკრ., მე-17 კორპუსთან 315 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თან ერთვოდა მეზობლების თანხმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები. საკუთრების აღიარების კომისიამ სადავო აქტი მიიღო განცხადებაზე თანდართული მასალების და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრული გამოკვლევის გარეშე, სზაკ-ის 53-ე და 93-ე მუხლის მოთხოვნების დარღვევით, სადავო აქტი დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, რის გამო საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას შეამოწმოს სადავო ნაწილში აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი №467, საკითხი 32) კანონიერება. სასაკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და სათანადო შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტის სადავო ნაწილის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. საკითხის ხელახალი განხილვისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია ჩააბას ადმინისტრაციულ წარმობაში დაინტერესებული პირი, გამოიყენოს სზაკ-ით მინიჭებული უფლებამოსილება და განცხადებასთან დაკავშირებული ყველა გარემოების გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კანონმდებლობის

შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქმეში დაცული მასალებით დასტურდება, რომ სადავო აქტი მიღებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. გასაჩივრებული აქტის მიღების პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილი იყო შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია. ამასთანავე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 03.06.2016წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილ ორგანოდ, ნაცვლად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისიისა, განისაზღვრა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია. ამდენად, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს მიერ იდენტიური ფაქ-

ტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14), 29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული მერიის საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები. შესაბამისად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (სსკ-ის 393.2 მუხ.).

სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ მიღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. სასკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სათანადო გამოკვლევის გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კასატორს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 400 ლარი, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 257-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. პ. ი-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2016წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. პ. ი-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 22.12.2015წ. №467 ოქმი ვ. ი-ას ნაწილში და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას პ. ი-ას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 400 ლარის გადახდა;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1217(2კ-18)

29 ოქტომბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ბ. მ-მა 2017 წლის 23 ივნისს სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბბ1.01171102 ბრძანება „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ“, ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპა-

ლიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №ბ61.01171921 ბრძანება „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ...კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ.61.011871102 ბრძანებაში შეცდომის გასწორების შესახებ“; დაევალოს მოპასუხეს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც განხორციელდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება მოსარჩელის მოთხოვნის შესაბამისად.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 ნოემბერს მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: ბ. მ-ი, პირადი ნომერი: ...), რომლითაც განმცხადებელი მოითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ...ი, წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა რეგისტრაციისთვის აუცილებელი ყველა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მათ შორის, აზომებითი ნახაზი, მიღება-ჩაბარების აქტი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზის თანახმად უძრავი ქონება ზედდებაშია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით: №... ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2 თებერვალს №... წერილით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის წერილზე, რომლითაც ირკვევა, რომ ბ. მ-ის სახელზე გაცემულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №13 აქტი, რომლის საფუძველზეც უნდა განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან მიმართებით დადასტურებულია მთანმინდის რაიონის გამგეობის მიერ (ოქმი №0003), შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუკი დაკორექტირდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: №..., განხორციელდებოდა ბ. მ-ის მიწის ნაკვეთის

რეგისტრაცია. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანებით და აღნიშნულ ბრძანებაში შეცდომის გასწორების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №ბ61.01171921 ბრძანებით, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის №... (...) წერილით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის არგუმენტაციით ქ. თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №...) საზღვრების კორექტირება. მოსარჩელის მოსაზრებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც მოსარჩელის მოსაზრებით ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და დაევალოს მოპასუხეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 ივნისის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანება „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ“, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №ბ61.01171921 ბრძანება „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ.61.011871102 ბრძანებაში შეცდომის გასწორების შესახებ“. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბ. მ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირების შესახებ გადაწყვეტილების კა-

ნონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. აღნიშნული გადან-
ყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მუნიცი-
პალიტეტის მერიამ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტომ და ბ. მ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-
თა პალატის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სააპე-
ლაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის
სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა
ახალი გადაწყვეტილება; ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად
იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მარ-
თვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანება
„ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ/მ მი-
ნის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე
უარის თქმის შესახებ“; სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა
ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
გამოცემა, რომლითაც განხორციელდება ქალაქ თბილისში, ტაბახ-
მელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადას-
ტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირება.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში არსებულ იმ ძირი-
თად მტკიცებულებებზე, რომლებიც სასამართლოს შესაძლებლო-
ბას აძლევდა ბ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნა მიეჩნია შესაბამისი
მტკიცებულებებით გამყარებულად, რომლებიც პალატის მოსაზ-
რებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას
იძლეოდა.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია,
რომ გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ის 1997 წლის 15 სექტემბრის №13
მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ...ში მცხოვრებ მოქ. ბ. ი.
მ-ს ჩააბარეს სარგებლობაში გამოყოფილი მიწები, სულ – 0.50 ჰექ-
ტარი. აქედან გამომდინარე, პალატის მოსაზრებით უდავოდ იქნა
მიჩნეული, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელის
მართლზომიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის წე-
რილით ირკვევა, რომ სადავო, დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკ-
ვეთი ბ. მ-ის სახელზე გაცემულია მიღება-ჩაბარების აქტით. აღ-
ნიშნული წერილით საჯარო რეესტრი მთანმიდნის რაიონის გამგებ-
ლის მიერ №0003 ოქმზე დაყრდნობით ასევე ადასტურებს მოთ-
ხოვნილი დასარეგისტრირებელ მიწასა და ზედდების შედეგად გა-
დაფარული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას. როგორც ქ. თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის ოქმით ირკვევა, კომისიამ იქიდან გამომდინარე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის (№13) ჩამონათვალში არ ფიქსირდებოდა ... კვ.მ ან მიახლოებული ფართობის ნაკვეთი, მიზანშეწონილად არ მიიჩნია აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კორექტირება. პალატამ მოიხმო გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ის 1997 წლის 15 სექტემბრის №13 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ქალაქ ...ში მცხოვრებ მოქ. ბ. ი. მ-ს ჩააბარეს სარგებლობაში გამოყოფილი მიწები, სულ – 0.50 ჰექტარი, 4 ნაკვეთად. ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით პალატა დადგინდა მიიჩნევს, რომ ზედდებაში მოხვედრილი მიწის ფართობი – ... კვ.მ წარმოადგენს სწორედ ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტით მოსარჩელისათვის გადაცემული – 0.50 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის ნაწილს და ის არგუმენტი, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში ციფრობრივად არ ფიქსირდება კონკრეტული ფართობი ვერ გახდება ბ. მ-ისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობა უფლება-რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგინილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის, ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებითი მასალებით დგინდებოდა მოსარჩელის კანონიერი უფლება მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც მიღებული აქვს სარგებლობაში კანონის მოთხოვნათა დაცვით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი უარი უსაფუძვლოდ ხელყოფს მოსარჩელის ძირითად უფლებას ისარგებლოს საკუთრების უფლებით. აქედან გამომდინარე, პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია მოიხმოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება, სადაც „სა-

კასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტობრივად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“. „საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის დანადვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მონაბა ქმნიდნენ ნაკვეთის ხ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის მყარ საფუძველს“. ამდენად, საქმის მასალებმა დაადგინეს რა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის კანონიერი უფლება, პალატამ მიიჩნია, რომ საფუძვლიანი იყო სასარჩელო მოთხოვნა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კო-

რექტირების საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №...) კორექტირების თაობაზე და კომისიაზე აღინიშნა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის (№13) ჩამონათვალი არ ფიქსირდება ... კვ.მ ან მიახლოებული ფართობის მინის ნაკვეთი. ამრიგად, 2017 წლის 24 მარტის სხდომაზე (ოქმი №30) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია აღნიშნული მინის ნაკვეთის კორექტირება. კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე სააგენტოს მიერ 2017 წლის 20 აპრილს მიღებულ იქნა №ბ61.01171102 ბრძანება – ქ. თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ. მინის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ. კასატორები არ ეთანხმებიან სასამართლოს პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ... კვ.მ შედის იმ 0,50 ჰექტარში, რომელიც გადაცემული აქვს ბ. მ-ს, ვინაიდან, შეუძლებელია მოცემული ფართობის იდენტიფიცირება და ცალსახად თქმა, რომ 0,5 ჰა მინის ნაკვეთი მოიცავს ზემოხსენებულ ... კვ.მ მინის ნაკვეთსაც.

კასატორების მოსაზრებით, სააგენტოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ დებულებით განსაზღვრული უფლებამოსილების თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია და არა ვალდებული განახორციელოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის კორექტირება. მით უფრო მაშინ, როდესაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტიც სადავო მინის მესაკუთრე გახდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონით და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით დადგენილი წესით მუნიციპალიტეტის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებებს მიეკუთვნება. ამავე კოდექსის 109-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტი ქონებაზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას დამოუკიდებელია. ხოლო, მე-2 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებულნი არიან, დაიცვან მუნიციპალიტეტის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები. შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს ბათილად ცნობის

საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო პალატა იზიარებს საკასაციო განაცხადების იმ ნაწილს, რომლითაც კასატორები მოითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, რადგან საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სარჩელი და საქმეში დაკული მტკიცებულებები არ ქმნიდა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების საფუძველს. საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გაკეთებულ განმარტებაზე (საქმე №ბს-595-592(კ-17) 28.09.2017წ. განჩინება) „ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-19 მუხლი) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. როდესაც წარმოების ხარვეზები არსებითია, ხოლო საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები – გამოუკვლეველი, დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციების სასამართლოსათვის დელეგირება“. განსახილველ შემთხვევაში აღძრული სარჩელით სწორედ საკითხის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის გარემოებების დაუდგენლად გამოტანილი აქტებია სადავო, რის გამოც საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების გაზიარების შესაძლებლობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების შესახებ.

სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში არსებულ შემ-

დეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ის 1997 წლის 15 სექტემბრის №13 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ქალაქ ...ში მცხოვრებ მოქ. ბ. ი. მ-ს ჩააბარეს სარგებლობაში გამოყოფილი მიწები, სულ – 0.50 ჰექტარი, 4 ნაკვეთად. ნაკვეთის დასახელება – საკარმიდამო, ფართობი სულ ჰექტარებში – 0,14; ნაკვეთის დასახელება – ნაკვეთი №..., სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 60, სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 40, ფართობი სულ ჰექტარებში – 0,12, სახნავი – 0,12, ჩრდილოეთი – №..., სამხრეთი – გზა, აღმოსავლეთი – გზა, დასავლეთი – გზა; ნაკვეთის დასახელება – ნაკვეთი №..., სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 42, სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 52, ფართობი სულ ჰექტარებში – 0,24 სახნავი – 0,24, ჩრდილოეთი – №..., გზა, სამხრეთი – №..., აღმოსავლეთი – №..., დასავლეთი – №...; აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველი: სოფ. ტაბახმელის საკრებულოს 1992 წლის 11 ნოემბრის ოქმი №11. მოწ. ბ. მ-ის მიერ ანაზღაურებულია ნაკვეთის მიღებასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები.

ბ. მ-მა 2016 წლის 15 ნოემბერს №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ...ი. „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქალაქი თბილისი, სოფელი ...) საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდებაშია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან საკ. კოდი: №... . ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2 თებერვალს №... წერილით მიმართა სსიპ „სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს“ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის №... წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 17 თებერვლის №61-01170483822 წერილთან დაკავშირებით ეცნობა, რომ მოქ. ბ. მ-ის სახელზე გაცემულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №13 აქტი, რომლის საფუძველზეც უნდა განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიურობა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან მიმართებით დადასტურებულია მთაწმინდის რაიონის გამგეობის მიერ (ოქმი №0003). შესა-

ბამისად, იმ შემთხვევაში, თუკი დაკორექტირდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №..., განხორციელდება ბ. მ-ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

ასევე დადგენილია, რომ სადავო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანებით მიზანშეუწონლად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის №... (...) წერილით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის არგუმენტაციით ქალაქ თბილისში, ...ში ...კვ.მეტრი (საკადასტრო კოდი: №...) საზღვრების კორექტირება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №ბ61.01171921 ბრძანებით გასწორდა ტექნიკური შეცდომები „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №...) საზღვრების კორექტირებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №ბ61.01171102 ბრძანებაში: ა) ბრძანების სამოტივაციო ნაწილში მოხსენიებული კომისიის სხდომის ოქმი განისაზღვროს სწორი მონაცემებით: კომისიის 2017 წლის 24 მარტის სხდომის №30 ოქმი. ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „მიზანშეუწონლად იქნეს მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.03.17წ. №... (...) წერილით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის არგუმენტაციით ქალაქ თბილისში, ტაბახმელას საკრებულოში არსებული ... კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: №...) საზღვრების კორექტირება“.

საგულისხმოა, რომ ქ. თბილისში, ტაბახმელაში, დაზუსტებული ფართობი: კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი: №..., ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვას საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 28 თებერვლის №068/1722 წერილი.

საკასაციო პალატა საკითხის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სადავო პერიოდში მოქმედ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სადავო აქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დამდგენ ნორმებზე მითითებას. კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ (ძალადაკარგულია 2018 წლის 22 თებერვლიდან) 1.1 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო) არის სახელმწიფო ხელისუფლებისა და ადგილობრივი

თვითმმართველობის ორგანოებისგან განცალკევებული ორგანიზაცია, რომელიც მთავრობის კონტროლით დამოუკიდებლად ახორციელებს საქმიანობას ქონების პრივატიზაციისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით. იმავე დებულების 2.1 მუხლის თანახმად, სააგენტოს საქმიანობის მიზნებია: ა) მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება; ბ) საკუთარ კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე დაინტერესებულ პირთათვის ეფექტური, მოქნილი და სრულყოფილი მომსახურების შეთავაზება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი: ბ.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ბ.ბ) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა; ბ.გ) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად დადგენილია, რომ სააგენტო უფლებამოსილია, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ან უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების პროცედურები გაატაროს ამ მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის გარეშე, თუ შესაბამის გადაწყვეტილებას მიიღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, მისი ინიციატივით. მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის „ა1“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სააგენტოს სამსახურების უფლება-მოვალეობებს მიეკუთვნება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით). საგულისხმოა, რომ დღეს მოქმედი

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-42 დადგენილებით სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციად ისევ რჩება უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. ამგვარად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია გამოსცეს შესაბამისი გადაწყვეტილება საზღვრების შეცვლის-კორექტირების შესახებ (ფართობის შემცირებით), თუკი დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნება კანონით განსაზღვრული დოკუმენტები. ამავ დროს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების პროცედურები გაატაროს კანონით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენის გარეშეც მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი შესაბამის გადაწყვეტილებას მიიღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, მისი ინიციატივით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო მისთვის ნორმატიულად დადგენილი ადმინისტრაციული ფუნქციის განხორციელების პროცესში ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამის ნორმებით დადგენილი წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ – ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებუ-

ლებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. ამგვარად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანომ განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა ის გარემოება, რომ გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ის 1997 წლის 15 სექტემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №13 აქტით გათვალისწინებული ნაკვეთების ჩამონათვალში არ ფიქსირდებოდა ... კვ.მ ან მიახლოებული ფართობის ნაკვეთი, რის გამოც მიზანშეწონილად არ მიიჩნია მის საკუთრებაში არსებული ... კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: №...) მიწის ნაკვეთის კორექტირება. აღნიშნული დასაბუთება ადასტურებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხის გადაწყვეტას, შეფასება არ მისცა განცხადებაზე თანდართულ გარდაბნის რაიონის სოფ. ...ის 1997 წლის 15 სექტემბრის №13 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში ბ. მ-ისთვის გადაცემული ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთები ხომ არ მოიცავდა მოთხოვნილ ... კვ.მ-ს ან მის ნაწილს. ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის შეფასებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის №... წერილში მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან მიმართებით დადასტურებულია მთანმინდის რაიონის გამგეობის მიერ (ოქმი №0003). აღნიშნული, მტკიცებულებები უტყუარად არ ადასტურებს სადავო ... კვ.მ ფართზე ბ. მ-ის საკუთრე-

ბის უფლებას, თუმცა, სამართალწარმოების პროცესში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული მტკიცებულებების წარმოდგენის შემთხვევაში სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება შესაძლოა იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული ყოფილიყო. აღნიშნულის არასებობის გამო არსებობს 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. ამასთან, სადავო საკითხის გამოკვლევა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-42 დადგენილების საფუძველზე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სპეციალურ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, მაგრამ დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ შეასრულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პრინციპის (უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე) შესაბამისად მასზე დაკისრებული მოვალეობა. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს კანონისმიერი ვალდებულება საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით თავად ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, თავად გამოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაცია, შეაგროვოს საჭირო ცნობები, დაათვალიეროს ადგილი, საჭიროების შემთხვევაში საკითხის სრულყოფილად გარკვევის მიზნით დანიშნოს ექსპერტიზა და განახორციელოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზომები. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებიდან არ იკვეთება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განახორციელა კანონით დაკისრებული მოვალეობა. მაშინ, როდესაც „საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ ერთადერთ საფუძველს. მიღება-ჩაბარების აქტი მის მფლობელს უქმნის მართლზომიერ მოლოდინს იმისა, რომ მოახდენს მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების მოპოვების უფლებას. თუმცა „საკუთრება“ შეიძლება იყოს „არსებული საკუთრება“ ან აქტივები, მათ შორის, მოთხოვნები, რასთან დაკავშირებითაც მომჩივანმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას, სულ მცირე, „მართლზომიერ მოლოდინი“ აქვს. მართლზომიერ მოლოდინს უნდა ჰქონდეს „საკმარისი საფუძველი ეროვნულ კანონმდებლობაში“ (ფაბრი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Fabris v. France), ადამია-

ნის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 07.02.2013წ. გადაწყვეტილება პუნქტი 50). განსახილველ შემთხვევაში, მხარის მართლზომიერ მოლოდინს ქმნის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დებულებით დადგენილი უფლებამოსილება მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენის შემთხვევაში მოახდინოს მის საკუთრებაში დარეგისტრირებული უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით).

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით სრულყოფილად და უტყუარად უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა მიეღო გადაწყვეტილება, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ერთი მხრივ, არსებობს ბ. მ-ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 15 სექტემბრის №13 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც დღეის მდგომარეობით ძალაშია, ხოლო მეორე მხრივ, მხარე ვერ ახერხებს მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას იმ საფუძველზე, რომ არსებობს ზედდებოთა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებულ ქ. თბილისში, ტაბახმელაში მდებარე ... კვ.მ. მინის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №...) და ზედდებოთა მოხვედრილ ნაკვეთზე უფლების უტყუარად დადასტურების შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია ნორმატიულად დადგენილი ვალდებულება მოახდინოს მის საკუთრებად რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და სათანადო შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაწყვეტლად გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. საკითხის ხელახალი განხილვისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია გამოიყენოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და განცხადებასთან დაკავშირებული ყვე-

ლა გარემოების გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კანონმდებლობის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დაფუძნება მხოლოდ მიზანშეწონილობაზე მიუთითებთ საკმარისი არ არის, საჭიროა საქმის გარემოებების შესაბამისი გამოკვლევა და შესწავლა. სადავო შემთხვევაში დგინდება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას, საკითხის ობიექტურად გადაწყვეტისთვის საქმის გარემოებები არ გამოუკვლევიან სრულყოფილად, არ განუხორციელებია კანონით განსაზღვრული ნებისმიერი პროცედურის ჩატარება კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების მიზნით. აქედან გამომდინარე საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სადავო აქტის გამოცემისას დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები. საკასაციო პალატა ასევე დამატებით განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში უნდა გამოირიცხოს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობა, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც საბოლოო ჯამში შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს საკუთრების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. გარდა ამისა, მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულება განპირობებულია ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობაზე კონტროლის განხორციელების მიზნით. დასაბუთებაში უნდა აღინიშნოს შეხედულებები, მოსაზრებები და გარემოებები, რომლებსაც ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო გადაწყვეტილების მიღების დროს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დასაბუთების, როგორც თვითნებობისაგან დაცვის ვალდებულების იგნორირება კი წარმოადგენს უფლებამოსილების განხორციელებაში შეცდომის დადგენის და შესაბამისად, აქტის გაუქმების საფუძველს.

დასახელებული გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში კასატორების მიერ სამართალწარმოების ვერც ერთ ეტაპზე ვერ იქნა დასაბუთებული გასაჩივრებული აქტების ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, შესაბამისად დგინდება, რომ ადმინისტრაციუ-

ლი ორგანოს მიერ ბ. მ-ისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია სათანადო გამოკვლევის, შეფასებისა და გარემოებების შეჯერების გარეშე. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის არსებითი გარემოებების დამატებით გამოკვლევის საჭიროება ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად სააპელაციო სამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ მიღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სათანადო გამოკვლევის გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბ. მ-ს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 250 ლარი, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

ბ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის №ბ61.01171102 ბრძანება და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №ბ61.01171921 ბრძანება;

4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლე-

ვისა და შეფასების შემდეგ, გადანყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ბ. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 250 ლარის გადახდა;

7. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც მიწათსარგებლოების დამადასტურებელი ერთ-ერთი საფუძველი

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-620-616 (კ-17)

26 დეკემბერი, 2019 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა გასაჩივრებული გადანყვეტილება – თბილისის სააგენტო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2017წ. გადანყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი:

თ. ხ-მა, მ. ხ-მა და მ. ს-მა 25.12.2014წ. სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ და სასარჩელო მოთხოვნათა დაზუსტების შემდეგ მოითხოვეს: მათ მფლობელობაში არსებული ... კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს 05.03.2010წ. №06-8/1998, 11.03.2010წ. №06-8/2110 გადანყვეტილებების, ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს 13.06.2011წ. №06-8/6634 გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და გადაფარვის ნაწილში აღნიშნული გადანყვეტილებების სა-

ფუძველზე ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კორექტირების დავალბა ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოსთვის.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ წლების განმავლობაში ფლობდნენ და სარგებლობდნენ მიწის ნაკვეთით, სოფ. ...ში, რომელიც მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ჰქონდა მათ მამკვიდრებელს ნ. ხ-ს 0.29 ჰექტარის ფართობით. ნ. ხ-მა აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან 0.12 ჰა გაასხვისა, ხოლო საკუთრებაში დარჩა 0,17 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუმცა ოჯახს ჰქონდა 06.10.1992წ. მიღება-ჩაბარების აქტი მთლიან მიწის ნაკვეთზე. ნ. ხ-ის გარდაცვალების შემდეგ, მისმა პირველი რიგის მემკვიდრეებმა მიიღეს მემკვიდრეობა ნ. ხ-ის მთელ დანაშთ ქონებაზე, სამკვიდრო მონაშობა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარადგინეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა აღმოჩნდა, რომ მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულის სახელზე, რამდენიმე მიწის ნაკვეთად, კერძოდ ... კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთად, ... კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთად და ... კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთად, რომელთა საზღვრებიც მოქცეულია მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ... კვ.მეტრი ფართის ოდენობით. მოსარჩელებს მიაჩნიათ, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგება კანონს და ლახავს მათი საკუთრების უფლებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.05.2015წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.11.2015წ. განჩინებით მოსარჩელე – თ. ხ-ის გარდაცვალების გამო მის უფლებამონაცვლებად ცნობილ იქნენ მისი მეუღლე და შვილები: ჟ. ხ-ი, ი. ხ-ი და ნ. ხ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 18.11.2015წ. გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ჟ. ხ-ის, ი. ხ-ის და ნ. ხ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 05.03.2010წ. №06-8/1998 მიმართვა, 11.03.2010წ. №06-8/2110 მიმართვა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 13.06.2011წ. №06-8/6634 მიმართვა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეს-

ნავლის, გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლომ დადგინოდა მიიჩნია, რომ ნ. ხ-ს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადაცემული ჰქონდა 0.29 ჰა მიწის ნაკვეთი, მცხეთის რაიონში, სოფ. ...ში „...ში“. 27.07.2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნ. ხ-ის მიერ დ. კ-ზე გასხვისდა 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი. 17.06.2010წ. გაცემული სამკვიდრო მონუმბის თანახმად, მ. ხ-მა, მ. ს-მა და თ. ხ-მა, როგორც ნ. ხ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეებმა, საკუთრებაში მიიღეს ნ. ხ-ის სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი მთელი უძრავ-მოდრავი ქონებისაგან.

ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს 05.03.2010წ. №06-8/1998, 11.03.2010წ. №06-8/2110, 13.06.2011წ. №06-8/6634 მიმართვების საფუძველზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ... კვ.მ., ... კვ.მ. და ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთები, მდებარე ქ. თბილისში, სოფ.

04.07.2012წ. თ. ხ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამკვიდრო მონუმბისა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების 06.10.1992წ. №40 აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლების დაარეგისტრირების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.07.2012წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთსა და ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის დაფიქსირებული ზედდების გამო, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის, აგრეთვე მიღება-ჩაბარების აქტის დედანის წარდგენა.

სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 96-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 05.03.2010წ. №06-8/1998, 11.03.2010წ. №06-8/2110 და 13.06.2011წ. №06-8/6634 მიმართვის მიღებისას არ იქნა დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. თვითმმართველი ერთეულის სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე, მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ვალდებული იყო გამოეკვლია საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი და/ან დაზუსტებული რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ, იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს იდენტიფიცი-

რებადი მონაცემების მქონე მინის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: სოფ. ...ი „...ი“ (სარეგისტრაციო კოდი: ...), 0,123 ჰა დაზუსტებულ ფართობზე, რეგისტრირებული იყო ნ. ხ-ის საკუთრება (საფუძველი: მიღება-ჩაბარების აქტი, №40, გაფორმების თარიღი: 06.10.1992წ.). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას მიეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლოთი დადგენილი წესით. აღნიშნულ ნორმაზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა კერძო საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში მართვის წარდგენით ადმინისტრაციულმა ორგანომ უგულებელყო მასზე დაკისრებული საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის ვალდებულება, რაც სზაკ-ის 60¹1 მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის და სასკ-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად საქმის გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველს ქმნის.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.04.2016 განჩინებით მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ან. გარდაცვლილი მოსარჩელე – თ. ხ-ის უფლებამონაცვლევების – ყ. ხ-ის, ი. ხ-ის, ნ. ხე-ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთებს: მდებარე – ქ.თბილისი, სოფელი ...ი – ნაკვე-

თი ..., საიდენტიფიკაციო კოდი – ... ფართი –00 კვ.მ, ნაკვეთი ..., საიდენტიფიკაციო კოდი – ... ფართი – ... კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისი, სოფელი ...ი, ...ის ქ. №60 საიდენტიფიკაციო კოდი ... ფართით – ... კვ.მ..

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 24.05.16წ. განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საჩივრები თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.04.16წ. განჩინებაზე დაუსაბუთებლობის გამო არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლოს 14.07.16წ. განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა სააპელაციო პალატის 20.04.16წ. განჩინება. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება შესაძლოა მნიშვნელოვნად გართულდეს ან შეუძლებელი გახდეს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საჭიროების გათვალისწინებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2017წ. გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 18.11.2015წ. გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ჟ. ხ-ის, ი. ხ-ის და ნ. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა აგრეთვე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.04.2016 განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეთა უფლებების დარღვევას ადგილი ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, რომელსაც ერთვის მხოლოდ გეგმა, თუმცა, მასში მოცემული არ არის გადაწყვეტილების მიმღები ორგანოს დასახელება, გადაწყვეტილების რეკვიზიტები (ნომერი, მიღების თარიღი, უფლებამოსილი ორგანოს დასახელება, უფლებამოსილი პირების ხელმოწერა). ეს გარემოება იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდება მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთი თავის საკუთრებად, რომ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და სზაკ-ის 96-ე მუხლის დაუცველობით ზიანი მიაყენა მესაკუთრეთა უფლებებს. ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი 17.06.2010წ. სამ-

კვიდრო მონუმობით მ. ხ-მა, მ. ს-მა, თ. ხე-მა, როგორც მამკვიდრების ნ.ხ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეებმა, საკუთრებაში მიიღეს სამკვიდრო ქონება, რომელიც შედგებოდა მამკვიდრების მთელი უძრავ-მოდრავი ქონებისაგან, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით არ დასტურდება სადავო მინის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა უფლება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაურღვევია კანონის მოთხოვნები და შესაბამისად, ადგილი არ ჰქონია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების ხელყოფას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2017წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ჟ. ხ-ის, ი. ხ-ის და ნ. ხ-ის მიერ, რომლებიც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებას ითხოვენ.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ არ შეისწავლა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე გააუქმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში დეტალურად იყო აღწერილი და სამართლებრივად შეფასებული ყველა გარემოება. შესწავლილი იყო ყველა მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდებოდა ნ. ხ-ის, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მისი მემკვიდრეების მიერ მინის ნაკვეთების (სახლთან ერთად) საკუთრების, მართლზომიერად ფლობის და სარგებლობის ფაქტი (მიღება-ჩაბარების აქტით, ასევე საკომლო საარქივო ცნობით და სხვა მტკიცებულებები). სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი არ შეიცავს შესაბამის რეკვიზიტებს, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, რომლის შედეგად უკვე იყო ერთი ნაკვეთი დარეგისტრირებული საკუთრებად. სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა მიეღო სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, საარქივო ცნობებით და მინის ნაკვეთების სახლთან ერთად ფაქტობრივი ფლობით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სასკ-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი

გასაჩივრებული აქტები და მოპასუხეს დაეველა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, გადანყვეტილება არ გასაჩივრებულა მოსარჩელეთა მიერ, გასაჩივრდა მხოლოდ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელის უარყოფის შესახებ გადანყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელების მიერ, რომლებიც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების შედეგს ეთანხმებიან. ამდენად, საკასაციო სასამართლო გადანყვეტილების გამოტანისას უფლებამოსილია საკითხზე იმსჯელოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების შედეგის და საკასაციო მოთხოვნის ფარგლების გათვალისწინებით (სსკ-ის 404.1 მუხ.).

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებით სარჩელი არ დამყოფილდა მიღება-ჩაბარების აქტში სავალდებულო რეკვიზიტების არარსებობაზე მითითებით, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების შელახვა არ დასტურდებოდა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმის მასალებით სააპელაციო სასამართლოს დასკვნის საწინააღმდეგო გარემოება დგინდება. კერძოდ, საქმეში დაცული 06.10.1992 წლის №40 მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ ნ. ხ-ს დიღმის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 24.09.1992 წ. №1 დადგენილების საფუძველზე გადაეცა სოფ. ...ში არსებული 3 მიწის ნაკვეთი, მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია გადაცემული მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების შესახებ, აქტი შეიცავს აგრეთვე დიღმის საკრებულოს გამგებლისა და კომისიის წევრების ხელმოწერებს, მასზე დასმულია სამი ბეჭედი. აღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა მიღება-ჩაბარების აქტში სავალდებულო რეკვიზიტების არარსებობის თაობაზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს ყველა საჭირო რეკვიზიტს, რასაც ითვალისწინებს „საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 28.06.93წ. №503 დადგენილებით დამტკიცებული მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა. მითითებული დადგენილება მიღებული იქნა მიწის რეფორმის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992-1993 წლებში მიღებულ დადგენილებათა შესაბამისად.

საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიჩნეულია: ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-

ულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი. ასეთ დოკუმენტად აგრეთვე ითვლება ტექნიკურიზაციის არქივში მინის ნაკვეთის აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, მინის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი მინების განაწილების სია, მინის გადასახადის გადამხდელთა სია, სასამართლო აქტი ან სხვა დოკუმენტი („სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხ. „მ“ და „ნ“ ქვეპ.). ამასთანავე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი მინის რეფორმის კომისიის მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება, თუ მასში მითითებულია მესაკუთრე, მინის ნაკვეთის ფართობი და აქვს მინის რეფორმის კომისიის, მუნიციპალიტეტის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს ბეჭედი, აგრეთვე მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარეგისტრობაში გადაცემულ მინის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს (39-ე მუხ. 1 ნაწ. „ბ“ ქვეპ.).

ამასთანავე, საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს აგრეთვე იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ნ. ხ-ის სახელზე დარეგისტრირდა 0.12 ჰა მინის ნაკვეთი, რაც 27.06.2000წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ხ-ის მიერ გასხვისდა დ. კ-აზე, რაც დამატებით ადასტურებს მიღება-ჩაბარების აქტის თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრების უსაფუძვლობას.

მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა გასაჩივრებული აქტების სზაკ-ის 53-ე, 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დაუცველად გამოცემის თაობაზე. საქმის მასალებით დასტურდება მინის რეფორმის ფარგლებში ნ. ხ-ისათვის სადავო 0.17 ჰა მინის ნაკვეთის გადაცემა, აგრეთვე ნ. ხ-ის მემკვიდრეების მიერ მისი დანაშთი ქონების მიღება. დგინდება აგრეთვე, რომ თვითმმართველის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ განცხადების წარდგენამდე სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ არ გაითვალისწინა

ამავე მიწის ნაკვეთზე ნ. ხ-ის უფლების არსებობა და აღნიშნული გარემოების უგულებელყოფით გამოსცა გასაჩივრებული აქტები, რაც მართებულად გახდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს მთავრობის 24.10.07წ. №233 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წილის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის“ 61.2 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს. აღნიშნული მოთხოვნა არის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. სადავო პერიოდში მოქმედი ქ. თბილისის მერიის 26.12.06წ. №14 ბრძანებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის დებულების“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სამსახურის ძირითად ფუნქციას შეადგენდა თბილისის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს შეადგენს იმ საფუძველის მოსპობა, რომელიც ქმნის თვითმმართველობის ერთეულზე ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება. ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური, რომელიც განიხილავს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ დო-

კუმენტაციას და იღებს რეგისტრაციის გადანყვეტილებას, არ ადასტურებს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სადავო აქტების მართლობიერებას. უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე აღრიცხვის მოთხოვნის წარდგენა თავისთავად გულისხმობს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის არსებულ რეალობასთან შესაბამისობის დადგენის ვალდებულებას, ვინაიდან კომპეტენტურობა წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს არა უფლებას, არამედ ვალდებულებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, მართალია, პირველ და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებს აქვთ შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვონ დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ადმინისტრაციულ ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების სრულ ჩანაცვლებას სასამართლო წარმოებით. როდესაც ადმინისტრაციული წარმოების ხარვეზები არსებითია, ხოლო საქმის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები – გამოუკვლეველი, უმართებულოა ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციების შესრულების დელეგირება სასამართლოზე. კონკრეტულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს უნდა დაედგინა მის დაინტერესებაში მყოფი მინის მიმართ სხვა პირთა უფლებების არსებობა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე უფლებამოსილი ორგანოს – მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული იყო კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად წარმოადგენს მინათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. ამასთანავე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უგულებელყოფილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში იმ პირთა მოწვევის სავალდებულობის პირობა, რომელთა მდგომარეობაც შეიძლება გაუარესდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (სზაკ-ის 95.2 მუხ.). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების უცილობელ პირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ასეთ პირობას არ პასუხობს სადავო აქტები. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, უკეთუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლე-

ვისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ დაუსაბუთებელია სარჩელის უარყოფის თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასაბუთებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სადავო აქტების სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთვის სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების, საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მინის ნაკვეთების თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელები სადავო აქტებს – ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის მიმართვებს ასაჩივრებენ მოსარჩელების მფლობელობაში არსებული ... კვ.მ. მინის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში. თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის სადავო მიმართვებით სულ მოხდენილია ... კვ.მ.-ზე მეტი (... კვ.მ., ... კვ.მ., ... კვ.მ.) ფართის რეგისტრაცია. საქმეზე არ არის დადგენილი თუ კონკრეტულად რომელი მიმართვის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდი: №..., №..., №...) რა ნაწილში ახდენს ზედდებას მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებასთან.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის ინტერესი მოსარჩელეთა მხრიდან დასტურდება მათ სახელზე გაცემული სამკვიდრო მონუმბით, რომლითაც ნ. ხ-ის საკუთრებაში უძრავ-მოძრავი ქონება სრულად გადაეცათ მის მემკვიდრეებს. ნ. ხ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი ძალაშია, რაც ანიჭებს ნ. ხ-ის მემკვიდრეებს მის საფუძველზე მი-

ნის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირების უფლებას. ამასთან, „საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 28.06.93წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ ერთადერთ საფუძველს. მიღება-ჩაბარების აქტი მის მფლობელს უქმნის მართლზომიერ მოლოდინს იმისა, რომ მოახდენს მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების მოპოვების უფლებას. თუმცა „საკუთრება“ შეიძლება იყოს „არსებული საკუთრება“ ან აქტივები, მათ შორის, მოთხოვნები, რასთან დაკავშირებითაც მომჩივანმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას, სულ მცირე, „მართლზომიერო მოლოდინი“ აქვს. მართლზომიერ მოლოდინს უნდა ჰქონდეს „საკმარისი საფუძველი ეროვნულ კანონმდებლობაში“ (ფაბრი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Fabris v.France), განაცხადი, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 07.02.2013წ. გადაწყვეტილება პუნქტი 50). გასაჩივრებული აქტების გამოცემით მოსარჩელებს შეეზღუდათ მათი მამკვიდრებლის დანაშთ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის უფლება, რაც გასაჩივრებული აქტები სადმი მათი კანონიერი ინტერესის არსებობას ადასტურებს.

ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღება, საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების უსაფუძვლობა, რაც ქმნის 411-ე მუხლის შესაბამისად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

ვინაიდან სადავო აქტები გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, სასკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო. სასკ-ის 53-ე მუხლის, სასკ-ის 10.3 მუხლის საფუძველზე მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს. სასკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მოპასუხე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელების წარმომადგენლის მი-

ერ პირველ და საკასაციო ინსტანციაში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის და ასევე სააპელაციო ინსტანციაში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, სულ 450 ლარი, სამივე ინსტანციაში ბაჟი გადახდილია კასატორების წარმომადგენლის ზ. ბ-ის მიერ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე და 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ჟ. ხ-ის, ი. ხ-ის და ნ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.02.2017წ. გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. ხ-ის, მ. ს-ის, ჟ. ხ-ის, ი. ხ-ის და ნ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 05.03.2010წ. №06-8/1998 მიმართვა სოფ. ...ში, №... ნაკვეთის მიმდებარედ ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ, 11.03.2010წ. №06-8/2110 მიმართვა სოფ.ში, №266 ნაკვეთის მიმდებარედ ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 13.06.2011წ. №06-8/6634 მიმართვა სოფ. ...ში, ... კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაეკისროს ზ. ბ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი 450 (ოთხასორმოცდაათი) ლარის გადახდა;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 299 72 23
www.supremecourt.ge