

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

2021, №9

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

2021, №9

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

2021, №9

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

2021, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

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

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

საქიჯბელი

1. უძრავი ქონების რეგისტრაცია

საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერება	4
სადავო უძრავ ქონებაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებების კანონიერება	19

2. მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული დავები

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის კანონიერება	43
მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირის ინტერესთა დაცვა	72
საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენაზე უფლებამოსილი ორგანოს განსაზღვრა	101
მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციის კანონიერება	135

3. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი	155; 170
---	----------

1. უძრავი ქონების რეგისტრაცია

საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-44(კ-20)

22 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ი. შ-ამ 2018 წლის 12 ივლისს სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და იმავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ან მისი ტერიტორიული ორგანოსთვის ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 761,58 მ² ფართსა (...ი) და მის ქვემოთ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ი. შ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება. ამასთან, 2018 წლის 11 სექტემბერს მოსარჩელემ დააზუსტა, რომ დასახელებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს ასაჩივრებდა მხოლოდ ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 761,58 მ² ფართისა და მის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის ნაწილში.

2. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 აგვისტოს საოქმო განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

3. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის

გადაწყვეტილებით ი. შ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქ-
ნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრე-
ლოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის №... და საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის №... გა-
დაწყვეტილებები ი. შ-ას სახელზე ხობის მუნიციპალიტეტში, სო-
ფელ ...ში მდებარე 761,58 მ² ნაგებობისა და მის ქვემოთ არსებული
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო დანარ-
ჩენ ნაწილში აქტი დარჩა უცვლელი. იმავე გადაწყვეტილებით სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორ-
განოს – სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალა, ი. შ-ას სახელზე
საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გაეტარებინა ხობის მუნი-
ციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთი (ფართი – 761,58
მ² (...ი), მის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთი).

4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია
შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. საგადასახადო ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-
ულ-სამართლებრივი აქტით, საგადასახადო ვალდებულების შეს-
რულების უზრუნველყოფის მიზნით, 2006 წლის 25 სექტემბერს,
ყადალა დაედო გადასახადის გადამხდელის – კოოპერატივ „...-ის“
ქონებას, რომელშიც შედიოდა „...ი“, საბალანსო ღირებულებით –
12 000 ლარი;

4.2. კოოპერატივის წევრთა საერთო კრების 2012 წლის 18 სექ-
ტემბრის №1 ოქმით, კოოპერატივს უფლება მიეცა, მის ბალანსზე
რიცხული ...ი (განაშენიანების ფართით 761,58 მ²) მიეყიდა ი/მ ი. შ-
ასთვის, ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად, საგადასახადო ინ-
სპექციიდან ნებართვის მიღების შემდეგ;

4.3. 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით,
ერთი მხრივ, კოოპერატივ „...-ის“ თავმჯდომარე ს. გ-ა („გამყიდვე-
ლი“) და, მეორე მხრივ, ი/მ ი. შ-ა („მყიდველი“) შეთანხმდნენ მას-
ზედ, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპე-
რატივის ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა – ...ი (განაშენიანე-
ბის ფართით 761,58 მ²). დადგინდა, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკ-
რულების ღირებულების გადახდა უნდა მომხდარიყო საგადასახა-
დო ინსპექციის ნებართვის მიღების შემდეგ, ექსპერტიზის მიერ
შეფასებულ ფასად. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის
მიერ;

4.4. შენობა-ნაგებობის მიღება-ჩაბარების 2012 წლის 26 სექტემ-
ბრის აქტით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გამყიდველმა გადას-
ცა, ხოლო მყიდველმა ჩაიბარა კოოპერატივის ბალანსზე რიცხული
შენობა-ნაგებობა (...ი). აქტის თანახმად, მხარეებს ერთმანეთის მი-
მართ პრეტენზია არ გააჩნდათ. აქტი მხარეების მიერ ხელმოწერი-

ლია;

4.5. კოოპერატივის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა შემოსავლების სამსახურს, რათა მიეღო თანხმობა ყადაღადადებული ქონების გაყიდვაზე, ნასყიდობის შედეგად მიღებული თანხის სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდის პირობით. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის №იდ1431238 წერილის მიხედვით, კოოპერატივ „...-ს“ ეცნობა, რომ საგადასახადო ორგანო დათანხმდა ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციას იმ პირობით, რომ ამონაგები თანხა არ უნდა ყოფილიყო ექსპერტის მიერ განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად უნდა მიმართულიყო საბიუჯეტო დავალიანების დასაფარად;

4.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით, ქონება, 2013 წლის 16 აპრილის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეფასდა 16475 ლარად.

4.7. ი/მ ი. შ-ამ 2013 წელს ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახურის ანგარიშზე, კოოპერატივ „...-ის“ სახელით, ჯამში გადაიციხა 16480 ლარი;

4.8. ი. შ-ას წარმომადგენელმა 2018 წლის 29 მარტს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე;

4.9. 2018 წლის 04 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-03 გადაწყვეტილება და ი. შ-ას განუმარტა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ამასთან, მხარეს განემარტა, რომ წარდგენილი/მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, წარსადგენი ყოფილიყო სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იქნებოდა განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

4.10. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 4 აპრილის №... წერილით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან, საქართველოს ეროვნული არქივიდან და ფინანსთა სამინისტროდან გამოითხოვა ინფორმაცია კოოპერატივ „...-ის“ სახელზე რიცხული, სოფელ ...ში მდებარე ქონების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის თაობაზე. ასევე, მოთხოვნილ იქნა ინფორმაციის მიწოდება საქართველოს ეროვნულ არქივსა და ფინანსთა სამინისტროში დაცული ან/და გაცემული სხვა დოკუმენტაციის შესახებ;

4.11. სამეგრელოს რეგიონული არქივის 2018 წლის 19 აპრილს №... წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ კოოპერატივი „...-ის“ საარქივო დოკუმენტური მასალები სამეგრელოს რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა. ანალოგიური შინაარსის წერილი იქნა გადაგზავნილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან;

4.12. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 4 ივნისის №21-02-1/71648 წერილით ირკვევა, რომ ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ის 2002-2003 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებით, კოოპერატივი „...ი“ გადამხდელად არ დაფიქსირებულა;

4.13. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 აპრილის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა წარდგენილიყო: 1) ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონმებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის მიერ); 2) კორექტირებული ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ან/და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გარემოების აღმოფხვრის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი;

4.14. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ი. შ-ას წარმომადგენელმა. ადმინისტრაციული საჩივრის მიხედვით, მართალია, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება არ არის დამონმებული კანონით დადგენილი წესით, თუმცა ი. შ-ამ ქონება შეიძინა შემოსავლების სამსახურის ცნობის, ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნისა და სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადარიცხვის საფუძველზე, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის საფუძველზე, კანონიერი ნდობის უფლებას ანიჭებდა დაინტერესებულ პირს. განმცხადებელმა აღნიშნა, რომ კორექტირებული ხელშეკრულების წარდგენა შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სადავო ქონება არ არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და მას მინიჭებული არ აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი;

4.15. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ი. შ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

5. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი ნდობის პრინციპი გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან, რომელიც კრძალავს ისეთ მმართველობით საქმიანობას, რო-

მელიც კანონიერია, მაგრამ მისი ადრესატის კანონიერი ნდობის გაცრუებას იწვევს. დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებაზე, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, ისევე არის გარანტირებული, როგორც უკვე განხორციელებულ ქმედებაზე. კანონიერი ნდობის დაცვის გარანტია უფრო მაღალია უკვე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, ვიდრე დაპირების მიმართ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ი. შ-ას ძალისხმევა მიმართული იყო გარკვეული, წერილობით დადასტურებული მოქმედებებით, რომელიც საბოლოო ჯამში „...ის“ რეალიზაცია-შექნასთან იყო დაკავშირებული. ფაქტობრივად არსებობდა გასაყიდი საგანი, რისთვისაც თანხა გადახდილია. ადმინისტრაციული ორგანოს როლი გასაყიდი საგნის ფიქსაციაში, შეფასებაში, გარკვეული პირობების ჩამოყალიბებაში, ნდობის ხარისხისა და ხასიათიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანი იყო შემსყიდველისთვის. მოსარჩელემ გადაიხადა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მითითებული თანხა და მისი მოთხოვნა განაშენებია ნების ფართის ქვემოთ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადეკვატურია.

6. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, იმავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 მაისის განჩინებით, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნენ სსიპ შემოსავლების სამსახური (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე) და კოოპერატივი „...“ (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე).

8. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ივლისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, იმავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

9. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ი. შ-ას მიერ №... განაცხადზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია საკმარისი იყო დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ ხორციელ-

დება იმ მიზეზით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების ხელმოწერის ნამდვილობა არ არის დამოწმებული ნოტარიალურად. პალატამ მიუთითა, რომ ხელშეკრულება გამყიდველის სახელით ხელმოწერილი და ბეჭედდასმულია, ხოლო მყიდველის მიერ – ხელმოწერილია. ამასთან, მყიდველს გადახდილი აქვს შეძენილი ქონების ღირებულება სახელმწიფო ბიუჯეტში იმის გამო, რომ ნასყიდობის საგანი, როგორც გადასახადის გადახდელის (კოოპერატივ „...“-ის“) ბალანსზე რიცხული ქონება, საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაყადაღებული იყო საგადასახადო ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ნასყიდობის კანონიერება სადავო არ გამხდარა, რაც, სააპელაციო პალატის განმარტებით, კანონის საფუძველზე წარმოშობდა მყიდველის უფლებას, გამხდარიყო შეძენილი ქონების მესაკუთრე, რაც ვერ განხორციელდება ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე.

10. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან წერილობით დადებული ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ხელმოწერილია, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე და მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საფასური, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით განსაზღვრული, ნამდვილი ნების გამოვლენის შედეგად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელსაც უკავშირდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა დაინტერესებული პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

12. კასატორი აღნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმის დაცვის საფუძველზე – გარიგება უნდა დაიდოს წერილობით და მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის დამოწმებული სათანადო წესით, რასაც სადავოდ არ ხდის მოსარჩელეც.

13. საკასაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ მხარის მიერ უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო არასასოფლო-სამეურ-

ნეო დანიშნულების 9279,36 მ² მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ...ი, განაშენიანების ფართით – 761,58 მ². ამასთან, მხარის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული შენობა-ნაგებობებიდან, განაშენიანების ფართით, არცერთი არ ემთხვევა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ შენობა-ნაგებობას. შესაბამისად, ვერ ხდება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია.

14. საკასაციო საჩივრის მიხედვით, ქონება არ იყო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული და მას არ ჰქონდა საკადასტრო კოდი მინიჭებული. ბალანსზე რიცხული ქონება არ ნიშნავს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რამდენადაც საკუთრება უძრავ ნივთზე ვლინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. უფრო მეტიც, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივ „...-ისა“ და ი. შ-ას სახელზე სააღრიცხვო მასალა დაცული არ არის. ასევე, კოოპერატივ „...-ის“ შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სამეგრელოს რეგიონულ არქივსა და სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ იქნება, ხოლო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში აღნიშნული კოოპერატივი გადამხდელად არ ფიქსირდება. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, ასევე, არარელევანტურია სასამართლოს მითითება კანონიერი ნდობის პრინციპზე.

15. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები არ არსებობს, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 აპრილის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

17. საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. შ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

18. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, მოცემულ საქმეში მთავარ

სადავო საკითხს წარმოადგენს, უფლების დამადასტურებელი სა-
თანადო დოკუმენტის წარდგენის საჭიროებაზე მითითებით, საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარ-
მოების შეჩერების კანონიერება.

19. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის
წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძველს, საჯარო
რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სა-
მინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის
იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფ-
ლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონი.

20. მითითებული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესა-
ბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია გან-
ცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვე-
ტილება. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, განცხადებას
უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო
დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. დასახელებული კანონის მე-9 მუხ-
ლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს რო-
გორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთ-
ვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული
ასლების საფუძველზე. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მეო-
რე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი განმარტებულია, რომ სარეგისტრა-
ციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ
წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვ-
ნის უფლებას.

21. ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, საკასაციო პალატა
განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის გან-
მცხადებელმა უნდა წარადგინოს საკუთრების უფლების წარმომ-
შობი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადასტურდება მისი საკუთრე-
ბის უფლების არსებობა კონკრეტულ უძრავ ნივთზე. თუკი მხარე
ვერ უზრუნველყოფს აღნიშნული მოთხოვნის შესრულებას, კერ-
ძოდ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლო-
ბით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცი-
ლებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების
მისაღებად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარე-
გისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო
წარმოების შეჩერების შესახებ.

22. განსახილველ შემთხვევაში, ი. შ-ამ მოითხოვა საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია 9279,36 მ² მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საკუთ-
რების უფლების წარმომშობ დოკუმენტად წარადგინა 2012 წლის

25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. მითითებული ხელშეკრულება დადებულია კოოპერატივ „...-სა“ („გამყიდველი“) და ი/მ ი. შ-ას („მყიდველი“) შორის მასზედ, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპერატივის ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა – ... (განაშენიანების ფართით – 761,58 მ²).

23. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, მართალია, სასარჩელო მოთხოვნა ეხება მხოლოდ 761,58 მ² ფართობის უძრავ ნივთს, მაგრამ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასებისას, მნიშვნელოვანია, სრულად მიექცეს ყურადღება მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ განცხადებაში დაფიქსირებულ მოთხოვნას, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის მონაცემებს, მათ შორის, ფართობს და მოთხოვნის დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში არსებულ ინფორმაციას, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება. სადავო შემთხვევაში კი, არ არსებობდა თანხვედრა წარდგენილ მონაცემებსა და მხარის მოთხოვნას შორის. ი. შ-ამ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარადგინა ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია მხოლოდ 761,58 მ² ფართობის უძრავ ნივთზე და აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე მოითხოვა 9279,36 მ² მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამრიგად, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის უმეტეს ნაწილზე მოსარჩელეს საკუთრების უფლების წარმომშობი რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი არ წარუდგენია და არც საკუთრების უფლების წარმომშობი, შესაბამისი სამართლებრივი პრეტენზიის არსებობაზე მიუთითებია. მოცემული ვითარება საკმარისი იყო, რათა მარეგისტრირებელ ორგანოს შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებლისთვის დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან მოთხოვნის დაზუსტება მოეთხოვა.

24. რაც შეეხება სადავო – 761,58 მ² ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძვლიანობას, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამასთან, იმავე კოდექსის 183-ე და 323-ე მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

25. საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექს-

სის 69-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლითაც დადგენილია, რომ წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის შესაბამისად კი, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

26. ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის განსაზღვრულია წერილობითი ფორმის დაცვისა და ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის სათანადო წესით დამოწმების საკვალდებულოობა. მხოლოდ სათანადო წესით გაფორმებული ხელშეკრულება შეიძლება განვიხილოთ საკუთრების უფლების მყიდველზე გადასვლის დამადასტურებელ დოკუმენტად, რომლის წარდგენაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულებას წარმოშობს.

27. განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, ი. შ-ამ წარადგინა სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულება, მაგრამ იგი არ იყო სათანადო წესით დადებული. კერძოდ, 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია წერილობითი ფორმით, ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, მაგრამ ხელმოწერა არ არის დადასტურებული ნოტარიუსის მიერ და არც მარეგისტრირებელ ორგანოში არის გაკეთებული. ამდენად, ი. შ-ამ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მსგავსი ხელშეკრულების წარდგენა კი, ფორმის ნაკლის გამო, ავტომატურად ვერ გახდებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობა, არამედ წარმოშობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და განმცხადებლისთვის დამატებითი ვადის მიცემის საფუძველს, რათა მხარეს, არსებობის შემთხვევაში, წარედგინა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან გამოესწორებინა უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტის არსებული ნაკლი. მათ შორის, „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში კანონის სათაური იყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი) სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. ამდენად, მიუხედავად გარიგების კანონით დადგენილი ფორმის დაუცველად დადებისა, მხარეს ჰქონდა შესაძლებლობა, გამოეხსნორებინა გარიგების ნაკლი. ასეთი შესაძლებლობის რეალიზაციის შანსს კი განმცხადებელს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და დამატებითი ვადის მიცემა აძლევდა.

28. ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, ვინაიდან მხარეს კანონით დადგენილი წესით არ ჰქონდა წარდგენილი მისი საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება მიზნად ისახავდა განმცხადებლისთვის დამატებითი შესაძლებლობის მიცემას, წარედგინა სათანადო დოკუმენტი და დარეგისტრირებულიყო ნივთის მესაკუთრედ. მხარეთა მიერ გარიგების ფორმის დაუცველობა უნდა გამოსწორებულიყო მოგვიანებით მასზე ხელმოწერების ნამდვილობის დადასტურებით, რაც შეიძლებოდა გამხდარიყო ასეთი ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წინაპირობა. მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდა კი არ ქმნის ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების ნამდვილად მიჩნევის წინაპირობებს.

29. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის დეკემბერში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების შედეგად, უფრო გამარტივდა

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებების საფუძველზე უფლებათა რეგისტრაციის წესი. კერძოდ, „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი, ასევე, ადგენს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს/მესაკუთრე ფიზიკურ პირს ან/და მესაკუთრე კერძო სამართლის იურიდიულ პირს და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დასტურდება კანონით დადგენილი წესით. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირმა/მესაკუთრე ფიზიკურმა პირმა ან/და მესაკუთრე კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე გაასხვისა მინის ნაკვეთი, რის დასადასტურებლადაც მოსარგებლეს გადასცა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის დედანი, ეს გარემოება გამოყენებული იქნება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად, თუ იმავე საკადასტრო ბლოკში რეგისტრირებული არანაკლებ 3 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (მესაკუთრეები) ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი (პირები) აღნიშნულ ფაქტს წერილობით დაადასტურებს (დაადასტურებენ) ან თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი/მესაკუთრე თანხმობას განაცხადებს. ამ შემთხვევაში გარიგების ხელახლა დადება არ მოითხოვება. ამრიგად, თუკი ი. შ-ა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოასწორებს გარიგებაში დაშვებულ ნაკლს, წარადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას, იგი უფლებამოსილი იქნება, მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

30. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას ადმინისტრაციული

ორგანოს დაპირებასა და კანონიერ ნდობაზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. იმავე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირების მიმართ კანონიერი ნდობა არ შეიძლება არსებობდეს, თუ: ა) მას საფუძვლად უდევს ადმინისტრაციული ორგანოს კანონსაწინააღმდეგო დაპირება; ბ) შესაბამისი ნორმატიული აქტის შეცვლის გამო პირი ველარ აკმაყოფილებს დაწესებულ მოთხოვნებს; გ) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო მოქმედება. შესაბამისად, „ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ყოველგვარი დაპირება ვერ იქნება მიჩნეული კანონიერი ნდობის საფუძვლად. ასეთად მიიჩნევა მხოლოდ წერილობითი ფორმით შესრულებული დაპირება, რომლის შინაარსიდანაც აშკარად გამომდინარეობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო (თანამდებობის პირი) ვალდებულებას იღებს შეასრულოს რაიმე ქმედება.... სზაკ-ის მე-9 მუხლის თანახმად კანონიერი ნდობა არ შეიძლება არსებობდეს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო მოქმედება, კანონიერი ნდობის საფუძველი არ შეიძლება იყოს აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს კანონსაწინააღმდეგო დაპირება. ამდენად, მოთხოვნის დაკმაყოფილების სავალდებულო პირობას წარმოადგენს დაპირების მართლობიერების გარკვევა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება საკითხის ობიექტურ მხარეს, ანუ იმას ეწინააღმდეგება თუ არა დაპირება კანონმდებლობას და არა იმას იცოდნენ თუ არა დაპირების მიმცემმა ან დაინტერესებულმა მხარემ ამ დაპირების კანონსაწინააღმდეგობის შესახებ“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 10 სექტემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-942-903(კ-07)).

31. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, სადავო შემთხვევაში მოსარჩელე ადმინისტრაციულ დაპირებად განიხილავს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის №იდ1431238 წერილს, რომლითაც კოოპერატივ „...-ს“ ეცნობა, რომ საგადასახადო ორგანო დათანხმდა ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციას იმ პირობით, რომ ამონაგები თანხა არ უნდა ყოფილიყო ექსპერტის მიერ გან-

საზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად უნდა მიმართულიყო საბიუჯეტო დავალიანების დასაფარად. ამრიგად, სსიპ შემოსავლების სამსახურის წერილით კოოპერატივის ყადაღადადებული ქონების გასხვისების უფლება მიეცა და ასეთი უფლების მიცემა იმავდროულად არ შეიცავდა ისეთი გარემოების დადასტურებას, რომ ი. შ-ა აუცილებლად შეიძენდა საკუთრების უფლებას ნივთზე. დამატებით გასათვალისწინებელია, რომ საგადასახადო ორგანო ხსენებული თანხმობის გაცემისას მოქმედებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მეასამე წაწილით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, რომლის თანახმადაც, საგადასახადო ორგანოს წერილობითი თანხმობით დასაშვებია, პირმა განკარგოს ყადაღადადებული ქონება, თუ ამონაგები თანხა სრულად იქნება მიმართული საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად. ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საგადასახადო ორგანო არ არის უფლებამოსილი, განიხილოს საკუთრების უფლების კონკრეტულ პირზე გადასვლის საკითხი და დაადასტუროს კერძო სამართლის პირთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების წარმოშობა. შესაბამისად, სასამართლო ვერ იმსჯელებს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებასა და მხარის კანონიერ ნდობაზე.

32. საკასაციო სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასების გათვალისწინებით, მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და მართებულად მოსთხოვა განმცხადებელს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის საფუძველზე, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს, შესაბამისად, ასევე უსაფუძველოა სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

33. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

34. საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

35. განსახილველ შემთხვევაში, ი. შ-ას მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, მასვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 150 ლარის ანაზღაურება. მოსარჩელეს ასევე უნდა დაეკისროს საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 300 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 394-ე, 411-ე მუხლით და

გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ი. შ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ი. შ-ას (პ/ნ ...) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

5. ი. შ-ას (პ/ნ ...) დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო

ბაჟის გადახდა 300 (სამასი) ლარის ოდენობით შემდეგ ანგარიშზე:
ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღე-
ბის ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება სა-
ბოლოა და არ საჩივრდება.

სადავო უკრავ ქონებაზე მარაგისტრირებული ორბანოს გადაწყვეტილებაზე კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელში

№ბს-1322(კ-19)

25 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატამ**

**შემაღვენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ა. წულაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 9 ივნისს ა. ი-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა
თელავის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის მიმართ, მე-
სამე პირის – ქ. ჯ-ის მონაწილეობით.

მოსარჩელის განმარტებით, ნ. ს-ს მიწის (უძრავი ქონების) სა-
კუთრების სარეგისტრაციო მონუმბის შესაბამისად, რომელიც გა-
ცემულია 2004 წლის 20 იანვარს, სოფელ ...ის ტერიტორიაზე სა-
კუთრებაში უფიქსირდება 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი. იმ პერიოდში, რო-
დესაც ნ. ს-ზე გაიცა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმბა,
მსგავსი მონუმბები გაიცემოდა საქართველოს პრეზიდენტის 1999
წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე.

მოსარჩელის მითითებით, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო
მონუმბის გაცემის სავალდებულო წინაპირობა იყო შემდეგი სამი
უფლებადამდგენი დოკუმენტიდან თუნდაც ერთ-ერთის არსებობა:

1. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; 2. მიწის განაწილების სია; 3. საგადასახადო სია. პირველი ორი დოკუმენტით ცალსახად და კატეგორიულად იყო განსაზღვრული საქართველოს მოქალაქეებზე გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ფართობის ზედა ზღვარი/ნორმა – 1.25 ჰა. მესამე უფლებადამდგენ დოკუმენტში კი, ნ. ს-ის სახელზე ირიცხება 3.666 ჰა ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მითითებით, რომ არა მიწის რეგისტრატორისა და ნ. ს-ის უკანონო მოქმედება, ნ. ს-ის საკუთრებაში 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, მოსარჩელის კუთვნილი 0.722 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ვერ აღმოჩნდებოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოხსენებულ 0.722 ჰა მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც დღესაც მისი ოჯახი ამუშავებს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზედდების არსებობის გამო. მოსარჩელის აღნიშვნით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდგომ მან შეიტყო, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო ქ. ჯ-ეზე, რომელმაც 2007 წელს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღო სადავო მიწის ნაკვეთი კ. ს-ისაგან, რომელსაც თავის მხრივ, აღნიშნული ქონება მისი შვილის – ნ. ს-ისაგან სამკვიდრო მონაბობის საფუძველზე გადაეცა.

მოსარჩელის მითითებით, ამჟამად ქ. ჯ-ის საკუთრებაშია 938 830.00 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამ ფართობში გაერთიანებულია რამდენიმე პირის კერძო საკუთრება, მათ შორის, საგადასახადო სიის მიხედვით, მოსარჩელე ა. ი-ის საკუთრებაში არსებული 0.722 ჰა მიწის ნაკვეთიც, რომელზედაც მოსარჩელესა და მის ოჯახს გაშენებული აქვთ ვენახი.

მოსარჩელე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის გადანაცვტილებას, რომლითაც ა. ი-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ არსებობდა ზედდება. მოსარჩელის მოსაზრებით, მას გააჩნია უფლებადამდგენი დოკუმენტები, თუმცა იმის გამო, რომ სხვა პირმა დაასწრო და უკანონოდ დაირეგისტრირა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, იგი ვეღარ ახერხებს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას.

ამდენად, მოსარჩელემ ა. ი-ის 0.722 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ძალაში შესვლის დღიდან, 2004 წლის 20 იანვრის მიწის სარეგისტრაციო მონაბობის (ს.კ. №...), ა. ი-ის მიწის ნაკვეთის ნაწილში №... საკადასტრო კოდით (ნაკვეთის წინა ნომერი – ...) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.10.2007წ. გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტოს 29.03.2016წ. გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.05.2016წ. გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 მაისისა და 2016 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისისთვის ახალი აქტის გამოცემისა და ა. ი-ის სახელზე, მის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დავალეზა მოითხოვა.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 2016 წლის 24 მარტს განცხადებით მიმართა ა. ი-მა და თელავში, სოფელ ...აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადად და მამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.2016 წლის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) საზღვრებში, შესაბამისად, განმცხადებელს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა დავალა.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 3 მაისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ზემოხსენებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 მაისისა და 23 მაისის გადაწყვეტილებებით საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) 20.01.2004წ. საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმბის თანახმად, ნ. ს-ს საკუთრებაში ერიცხება თელავის რაიონის სოფელ ...აში მდებარე 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...).

თელავში, სოფელ ...ეში მდებარე უძრავი ნივთის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 938 830 კვ.მ მიწის ნაკეთის (ს.კ. №...) მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ქ. ჯ-ე. უფლების აღრიცხვის საფუძველია კ. ს-სა და ქ. ჯ-ეს შორის დადებული 2007 წლის 28 სექტემბრის №1-6561 ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 6 აგვისტოს სამკვიდრო მონუმბის საფუძველზე, კ. ს-მა, როგორც ნ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო ნ. ს-ის სამკვიდრო ქონება.

2011 წლის 2 თებერვალს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ფიზიკურმა პირებმა (საქმე №2-39-22), მათ შორის, ა. ი-მა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ისა და სს „ქ...ს“ მიმართ. მოსარჩელებმა ნ. ს-ზე 2004 წლის 20 იანვარს განხორციელებული 51.6 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისა და გ. ფ-ისა და ლ. გ-ის სახელით ნ. ს-ზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვეს. მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს კ. ს-ის მიერ ნ. ს-ის დანაშთი ქონების მიღების სამკვიდრო მონუმბის ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც მემკვიდრეობით მიღებულ იქნა ე.წ. „...ო“ და რომლის ფარგლებშიც მოქცეული იყო მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთები. მოსარჩელეთა მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე „...ოს“ ნაწილში კ. ს-ის მიერ ქ. ჯ-ეზე თავისი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების, კ. ს-ის საკუთრებაში „...ოს“ ტერიტორიის რეგისტრაციისა და სს „... ქ...ს“ მიერ „...ოს“ მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

სარჩელს სხვა მტკიცებულებებთან ერთად ერთვოდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) 20.01.2004წ. საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმბა, რომლის თანახმად, ნ. ს-ს საკუთრებაში ერიცხება თელავის რაიონის სოფელ ...აში მდებარე 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...).

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 7 მაისს თელავის რაიონულმა სასამართლომ განჩინების საფუძველზე დააკმაყოფილა მოსარჩელების შუამდგომლობა სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე და ა. ი-ის, ნ. გ-ისა და სხვათა სასარჩელო განცხადება, მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნულ

ნული სააგენტოს, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ის, სს „... ქ...ს“ მიმართ, სარეგისტრაციო მოწმობის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად; განჩინება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვდა 2004 წლის 20 იანვრის მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის (ს. კ. №...) ბათილად ცნობას, თუმცა, მისი მიზანი იყო რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. ამასთან, აღსანიშნავი იყო ის გარემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული სააღრიცხვო ბარათი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იძებნებოდა.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ, ვინაიდან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო შესრულებული კანონის მოთხოვნა – ადმინისტრაციული აქტის ჩაბარება უშუალოდ მოსარჩელისთვის, სარჩელი არ იყო ხანდაზმული.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 54-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, 58-ე მუხლის პირველ პუნქტზე და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ არ დასტურდებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხარისთვის აქტის ოფიციალური გაცნობის ფაქტი, აქტის გაცნობის მნიშვნელოვანი პრინციპი – მისი შინაარსის გაცნობა მოხდა მხარის მიერ. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის ათვლა აქტის გაცნობის მომენტიდან უნდა დაწყებულიყო.

სასამართლოს მითითებით, დადგენილი იყო, რომ 2011 წლის 2 თებერვალს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ფიზიკურმა პირებმა (საქმე №2-39-22), მათ შორის, ა. ი-მაც, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ისა და სს „ქ...ს“ მიმართ. სასამართლოს შეფასებით, ზემოხსენებული სასარჩელო განცხადება ადასტურდებდა იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე გაეცნო ადმინისტრაციულ აქტს. კერძოდ, მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა მისთვის არასასურველი აქტის შინაარსი, რაც სასამართლო ნესით სადავოდ აქცია.

სასამართლომ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, 2011 წლის 7 მაისს თელავის რაიონულმა სასამართლომ განჩინების (საქმე №2-39-11) საფუძველზე დააკმაყოფილა მოსარჩელების შუამდგომლობა სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე და ა. ი-ის, ნ. გ-ისა და სხვათა სასარჩელო განცხადება, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვ-

ნული სააგენტოს, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ისა და სს „... ქ...ს“ მიმართ, სარეგისტრაციო მოწმობის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეგისტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე, დატოვებულ იქნა განუხილველად. სასამართლოს მითითებით, განჩინება არ გასაჩივრებულა და შესული იყო კანონიერ ძალაში, ხოლო მოცემული სარჩელით მოსარჩელემ თელავის რაიონულ სასამართლოს 2016 წლის 9 ივნისს მიმართა. ამრიგად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აქტის გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ერთთვიანი ვადა გასული იყო. შესაბამისად, სარჩელი ამ ნაწილში ხანდაზმული იყო.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ი-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 6 აგვისტოს განჩინებით მოცემულ საქმეზე გარდაცვლილი ა. ი-ის ნაცვლად ჩაებნენ მისი უფლებამონაცვლები – ზ. ი-ი და თ. ხ-ი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 მარტის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „...ი“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინებით ა. ი-ის უფლებამონაცვლებების – ზ. ი-ისა და თ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ თელავის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო სრულად დასაბუთებული და იგი იძლეოდა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებს გაეგოთ, თუ რატომ არ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ 2011 წლის 2 თებერვალს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა, მათ შორის, ა. ი-მა,

სადაც ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა სწორედ ნ. ს-ზე 2004 წლის 20 იანვარს განხორციელებული 51.6 ჰა ფართობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსენებულ სარჩელზე თანდართული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა. ამდენად, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების, მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეჯერების შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ ცალსახად დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ა. ი-ისთვის ცნობილი იყო ჯერ კიდევ 2011 წელს, როდესაც მან სარჩელით მიმართა თელავის რაიონულ სასამართლოს, თუმცა აღნიშნულ დავაზე სარჩელი განუხილველი დარჩა მოსარჩელეთა შუამდგომლობის საფუძველზე. სწორედ აღნიშნული სასარჩელო განცხადებით დასტურდებოდა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე გაეცნო ადმინისტრაციულ აქტს, კერძოდ, მისთვის ცნობილი იყო სადავო არასასურველი აქტის შინაარსი.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშვნით, მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტის აპელანტისთვის ოფიციალურად ჩაბარების (გადაცემის) ფაქტი, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ხელმისაწვდომობის გათვალისწინებით (თავად დაურთო 2011 წლის სასარჩელო განცხადებას), სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ აქტის ოფიციალურად ჩაუბარებლობა არ აბრკოლებდა კანონით დადგენილი წესით სასამართლოსთვის მიმართვას. მოსარჩელეს შეეძლო მოეხდინა თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა კანონით დადგენილ ვადაში, რაც არ განუხორციელებია 2016 წლამდე სასამართლოსთვის განმეორებით მიმართვამდე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის (ს. კ. №...) ა. ი-ის მიწის ნაკვეთის 0.722 ჰექტარის ნაწილში მისი ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობის მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 9 ოქტომბრის ქ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე და აღნიშნული რეგისტრაციის გამო მის მიწის ნაკვეთთან არსებული ზედდებიდან გამომდინარე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით, საა-

პელაციო პალატის მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 2016 წლის 24 მარტს განცხადებით მიმართა ა. ი-მა და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე – მდებარე თელავი, სოფელი ...ა. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სხვადასხვა საფუძვლებს, მათ შორის, ამავე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ხსენებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს. კ. №...) საზღვრებში. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საქმის მასალებით ასევე დადგენილი იყო, რომ ა. ი-ის მიერ დამატებით არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რის გამოც მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2016 წლის 3 მაისს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საგულისხმო იყო ის გარემოება, რომ ა. ი-ის მიერ მოთხოვნილი რეგისტრაციით ზედდება დაფიქსირდა ქ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან. თა-

ვის მხრივ, მხარე სადავოდ ხდიდა ქ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, თუმცა აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველი – ქ. ჯ-ესა და კ. ს-ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი ძალაში იყო და დღესაც მოქმედებდა. ამდენად, სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც ძალაში იყო სადავო რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველები, ამასთან, ქ. ჯ-ის მიერ საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი დოკუმენტები სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისათვის საკმარის საფუძველს ქმნიდა, არსებობდა რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული აქტის კანონიერად მიჩნევისა და შესაბამისად, შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სადავო აქტების ძალაში დატოვების საფუძველი. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად იყო მიჩნეული აღნიშნული გადაწყვეტილებები, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ასევე უსაფუძვლო იყო მოსარჩელის მოთხოვნა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისთვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალბების თაობაზე, რის გამოც არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ხ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, მხოლოდ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონმობით (ს.კ. №...) ვერ დასტურდება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ქონება დარეგისტრირებული ჰქონდა ნ. ს-ს. კასატორის შეფასებით, ნ. ს-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მონმობის ფორმა შეიცავს მნიშვნელოვან ხარვეზებს. საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის ბოლო (უკანა) გვერდზე მითითებული უნდა ყოფილიყო საკადასტრო გეგმა, რომელშიც მოცემული იქნებოდა მასთან დაკავშირებული სხვა მიწის ნაკვეთების დახასიათება, კერძოდ, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, მათი ფართობის მითითებით, თუმცა აღნიშნული ინფორმაცია სადავო სარეგისტრაციო მონმობაში საერთოდ არ ფიქსირდება. ამდენად, სარეგისტრაციო მონმობით შეუძლებელი იყო იდენტიფიცირება იმისა, ნ. ს-ის სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულ 51.6

ჰა მიწის ნაკვეთში მოქცეული იყო თუ არა მოსარჩელის კუთვნილი ქონება.

კასატორის მითითებით, მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ საკუთარი უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მარეგისტრირებელი ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ დასარეგისტრირებელ და უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობდა ზედდება. ამავე გადაწყვეტილებაში მიეთითა ზედდებაში მყოფი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემები. კასატორის მითითებით, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების შემდეგ დეტალურად იქნა მოძიებული ინფორმაცია ნ. ს-ის (ქ. ჯ-ის) სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ.

კასატორის განმარტებით, რეალურად, საჯარო რეესტრის გასაჩივრებული 29.03.2016 წლის გადაწყვეტილებით გახდა მხარისთვის ცნობილი, რომ მისი უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო სხვა პირის საკუთრებაში ისე, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული ქონება არ გაუსხვისებია და რაიმე ფორმით არ გადაუცია ს-ისათვის. კასატორის მითითებით, მას შემდეგ, რაც მხარეს ჩაბარდა აღნიშნული გადაწყვეტილება, რომლითაც მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ მისი უძრავი ქონება სხვა პირის საკუთრებაში იყო რეგისტრირებული, მან გაასაჩივრა აღნიშნული გადაწყვეტილება ც და ს-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ც. 2016 წელს ელექტრონული აზომვითი ნახაზების მიხედვით, დადგინდა, რომ მოსარჩელის ქონება რეგისტრირებული იყო სხვა პირის საკუთრებაში, მანამდე ზიანის არსებობის ფაქტი კი მოსარჩელის მიმართ არ არსებობდა.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ უფლების დარღვევის ფაქტის შესახებ მხარემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით შეიტყო, რომლის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში განმცხადებელმა სადავო გახადა ის აქტი, რომელზეც ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმცხადებელს ამავე გადაწყვეტილებით მიუთითა.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, ხაზგასასმელია, თუ რატომ არ მიაჩნდა მანამდე განმცხადებელს და ობიექტურად არ შეეძლო ევარაუდა, რომ მისი უფლება შეილახა. იმ პერიოდიდან, როდესაც განმცხადებელს გადაეცა სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გაშენებულია ვენახი, იგი დღემდე უწყვეტად ფლობს და ამუშავებს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს და იხდის გადასახადებს. კასატორის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ამჟამინდელ ან თავდაპირველ უკანონო მესაკუთრეს კი, არც ერთხელ, არც სასამართლოსათვის

და არც საპოლიციო ორგანოსათვის (ამგვარი შესაძლებლობის არსებობის პერიოდში) არ მიუმართავს ვინდოკაციური თუ სხვაგვარი მოთხოვნით. კასატორის აღნიშვნით, იგი სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს როგორც საკუთარს, გააჩნია უფლების დამადასტურებელი რამდენიმე დოკუმენტი, თუმცა დღეის მდგომარეობით, იგი ვერ ახერხებს ნაკვეთის საკუთრებაში დარეგისტრირებას.

კასატორის მითითებით, გასათვალისწინებელია, რომ სადავო მიწის სარეგისტრაციო მოწმობას არ გააჩნია გაცემის რომელიმე კანონისმიერი წინაპირობა. საჯარო რეესტრის არქივში არ მოიძებნება დოკუმენტი, რომელიც საფუძვლად დაედებოდა გასაჩივრებული სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემას. ამასთან, აღნიშნულ დოკუმენტს არ აქვს რეგისტრატორის ბეჭედი, სარეგისტრაციო მოწმობას არ ახლავს საკადასტრო გეგმა. მესამე პირის განცხადებით, სადავო მიწის ნაკვეთი მისმა ძმამ – თავდაპირველმა მესაკუთრემ იყიდა ა. ი-ისაგან, თუმცა ვერც საჯარო რეესტრმა და ვერც მესამე პირმა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება სასამართლო სხდომაზე ვერ წარადგინეს. კასატორის შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოზე უტყუარად იქნა დადგენილი, რომ განცხადებელს ეკუთვნის სწორედ ის მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციასაც იგი ითხოვდა, ვერც მოპასუხემ და ვერც მესამე პირმა ვერ წარადგინეს რაიმე სახის დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ა. ი-მა ნ. ს-ს გადასცა უძრავი ქონება.

კასატორის მითითებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, მიწის ნაკვეთთა ზედდების გამო წარმოშობილი დავის ფარგლებში სასამართლო ყოველთვის იკვლევს იმ უფლების დამდგენ დოკუმენტებს, რომლებიც საფუძვლად ედება უძრავი ქონების რეგისტრაციას. განსახილველ შემთხვევაში, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არ უმსჯელია.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს, რომ მართალია, ძალაშია სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ნ. ს-ის მამამ – კ. ს-მა მიიღო მოსარჩელის კუთვნილი ქონება, რომელმაც, თავის მხრივ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი გადასცა მის შვილს, ნ. ს-ის დას – ქ. ჯ-ეს, თუმცა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში აღნიშნული აქტები ვერ გახდებოდა სადავო. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა თავდაპირველი აქტის – საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მისი ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობა, რაც საფუძველს გამოაცილიდა მის შემდგომ გამოცემულ ყველა სამართლებრივ აქტს და ხელშეკრულებას, სადავო ქონების ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2019 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით (მომხსენებელი მოსამართლე: ვ. როინიშვილი), საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პლენუმის 29.05.2020წ. №28/პლ-2020 დადგენილებით მოსამართლე ვ. როინიშვილი დაინიშნა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრად, რის გამოც მის წარმოებაში არსებული საქმეები საკასაციო სასამართლოს მოსამართლეებზე განაწილდა შემთხვევითი განაწილების პრინციპით საქმეთა ელექტრონული განაწილების სისტემის მეშვეობით. მოცემული საქმე 2020 წლის 24 ივნისს დაენერა მოსამართლე მ. ვაჩაძეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით თ. ხ-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 თ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 2016 წლის 24 მარტს განცხადებით მიმართა ა. ი-მა და თელავში, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.2016 წლის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ,

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) საზღვრებში, შესაბამისად, განმცხადებელს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა დაევალა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 3 მაისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ზემოხსენებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 მაისის და 23 მაისის გადაწყვეტილებებით საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) 20.01.2004წ. საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის თანახმად, ნ. ს-ს საკუთრებაში ერიცხება თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...).

თელავში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ნივთის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 938 830 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ქ. ჯ-ე. უფლების აღრიცხვის საფუძველია კ. ს-სა და ქ. ჯ-ეს შორის დადებული 2007 წლის 28 სექტემბრის №1-6561 ჩუქების ხელშეკრულება.

2007 წლის 6 აგვისტოს სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე, კ. ს-მა, როგორც ნ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო ნ. ს-ის სამკვიდრო ქონება.

2011 წლის 2 თებერვალს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ფიზიკურმა პირებმა (საქმე №2-39-22), მათ შორის, ა. ი-მა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ისა და სს „ქ...ის“ მიმართ. მოსარჩელებმა ნ. ს-ზე 2004 წლის 20 იანვარს განხორციელებული 51.6 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისა და გ. ფ-ისა და ლ. გ-ის სახელით ნ. ს-ზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვეს. მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს კ. ს-ის მიერ ნ. ს-ის დანაშთი ქონების მიღების სამკვიდრო მონმობის ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც მემკვიდრეობით მიღებულ იქნა ე.წ. „...ო“ და რომლის ფარგლებში მოქცეულია მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთები. მოსარჩელეთა მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე „...ოს“ ნაწილში კ. ს-ის მიერ ქ. ჯ-ეზე თავისი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების, კ. ს-ის

საკუთრებაში „...ოს“ ტერიტორიის რეგისტრაციისა და სს „... ქ...სა“ მიერ „...ოს“ მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

სარჩელს სხვა მტკიცებულებებთან ერთად ერთვოდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) 20.01.2004წ. საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმად, ნ. ს-ს საკუთრებაში ერიცხება თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №...).

2011 წლის 7 მაისს თელავის რაიონულმა სასამართლომ განჩინების საფუძველზე დააკმაყოფილა მოსარჩელეების შუამდგომლობა სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე და ა. ი-ის, ნ. გ-ისა და სხვათა სასარჩელო განცხადება, მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ნოტარიუს გ. ბ-ის, მესამე პირის – ქ. ჯ-ის, სს „... ქ...ს“ მიმართ, სარეგისტრაციო მოწმობის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად; განჩინება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

საკასაციო პალატა უპირველესად მიზანშეწონილად მიიჩნევს, იმსჯელოს სადავო უძრავ ქონებაზე ქ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.2016წ. გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.05.2016წ. გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო ნუსხით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, მითითებული მუხლის „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“

ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს 2016 წლის 24 მარტს განცხადებით მიმართა ა. ი-მა და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე – მდებარე თელავი, სოფელი ...ა. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ასევე, დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №...) საზღვრებში. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ა. ი-ის მიერ დამატებით არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რის გამოც მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2016 წლის 3 მაისს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ქ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს ქ. ჯ-ესა და კ. ს-ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება წარმოადგენდა.

თუმცა აღნიშნული სარეგისტრაციო დოკუმენტი – ჩუქების ხელშეკრულება, როგორც ქ. ჯ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, დღემდე ძალაშია და არ გაუქმებულა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის №ბს-585-572(4კ-14) გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. იგივე შინაარსის დებულებას შეიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის გაუქმების მიუხედავად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 190-ე მუხლის შინაარსიდან. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.“

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ პირველადი რეგისტრაციის გაუქმება ვერ გამოიწვევს შემდგომში სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების ავტომატურ გაბათილებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 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 გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან. საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ახდენს რეალობაში ფაქტობრი-

ვად არსებული და უფლებადამდგენი დოკუმენტით აღწერილი საკუთრების ფიქსაციას, მისი არსებობის იურიდიულ დადასტურებას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციით საკუთრების უფლება წარმოიშობა შესაბამის უფლებადამდგენ დოკუმენტში ასახულ ფარგლებსა და პირობებში, მასში გადმოცემული ფაქტობრივი მდგომარეობით. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობა, კანონმდებლობით საჭირო სხვა მოთხოვნათა დაკმაყოფილების შემთხვევაში, წარმოადგენს საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის უპირობო საფუძველს. ამდენად, მხოლოდ პირველადი რეგისტრაციის ბათილად ცნობა არ განაპირობებს შემდგომში განხორციელებული რეგისტრაციების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობის გარეშე გაუქმებას. გაუქმებული რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულ რეგისტრაციათა გაუქმება დაიშვება მხოლოდ შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტების ბათილად ცნობის შედეგად.

ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია ქ. ჯ-ის სახელზე სადავო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლები, ამასთან, ქ. ჯ-ის მიერ საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ შესაბამისი უფლებადამდგენი დოკუმენტის ძალაში ყოფნის პირობებში, არ არსებობდა ა. ი-ის მიწის ნაკვეთის ნაწილში №... საკადასტრო კოდით (ნაკვეთის წინა ნომერი – ...) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.10.2007წ. გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.2016წ. გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.05.2016წ. გადაწყვეტილების, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 მაისისა და 2016 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ა. ი-ის მიწის ნაკვეთის – 0.722 ჰექტარის ნაწილში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობის (ს. კ. №...) ბათილად ცნობა მისი ძალაში შესვლის დღიდან. აღნიშნული სარეგისტრაციო მონუმობის თანახმად,

ნ. ს-ს კერძო საკუთრებაში გადაეცა 51.6 ჰა მიწის ნაკვეთი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2011 წლის 2 თებერვალს თელავის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა, მათ შორის, ა. ი-მა, სადაც ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა სწორედ ნ. ს-ზე 2004 წლის 20 იანვარს განხორციელებული 51.6 ჰა ფართობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. ამასთან, ხსენებულ სარჩელზე თანდართული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობაც. აღნიშნულ დავაზე წარდგენილი სარჩელი დარჩა განუხილველი მოსარჩელეთა შუამდგომლობის საფუძველზე.

საკასაციო პალატის მითითებით, ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებათა მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტის ა. ი-ისათვის ოფიციალურად ჩაბარების (გადაცემის) ფაქტი, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის ხელმისაწვდომობის გათვალისწინებით (თავად დაურთო 2011 წლის სასარჩელო განცხადებას), ამ აქტის ოფიციალურად ჩაუბარებლობა არ აბრკოლებდა კანონით დადგენილი წესით სასამართლოსთვის მიმართვას. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს შეეძლო მოეხდინა თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა კანონით დადგენილ ვადაში, რაც არ განუხორციელებია 2016 წლამდე სასამართლოსთვის განმეორებით მიმართვამდე.

საკასაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძველად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკო-

ნომიკური 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 ჯიმშელიეიშვილი, 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 შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლი) განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზე 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 მე-19 მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, თავისუფალი შეთანხმებების აღსრულებისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის

გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე 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, მუხლის სახელმწიფო ორგანოებს ანიჭებს ფართო დისკრეტაციას, ჩაერიონ ამ უფლებაში: უშვებს პირის საკუთრების ჩამორთმევას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ და მეორე პუნქტი უფლებამოსილს ხდის სახელმწიფოს, დაადგინოს „თავისი შეხედულებისამებრ აუცილებელი კანონმდებლობა“ გადასახადებთან და სხვა შემონიშნულობასა თუ სახდელებთან დაკავშირებით (იხ. სპამპინატო იტალიის წინააღმდეგ (*Spampinato v. Italy*), No. 23123/04, განჩინება 29.03.07.).

ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის კონსტიტუციურ გარანტს საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 42-ე მუხლი) პირველი პუნქტი ქმნის, რომლის მიხედვითაც, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია. „სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლება ინდივიდის უფლებების და თავისუფლებების დაცვის, სამართლებრივი სახელმწიფოსა და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპების უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი კონსტიტუციური გარანტიაა. ის ინსტრუმენტული უფლებაა, რომელიც ... წარმოადგენს სხვა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის საშუალებას...“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება №1/3/421,422 საქმეზე „სა-

ქართველოს მოქალაქეები – გიორგი ყიფიანი და ავთანდილ უნგიაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 1).

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციული დავების მიმართ უფლება სამართლიან სასამართლოზე უპირველესად გულისხმობს პირის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებების სასამართლო წესით გასაჩივრებისა და უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობას. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ „მიუხედავად სამართლიანი სასამართლოს უფლების უდავოდ დიდი მნიშვნელობისა, ის არ არის აბსოლუტური უფლება“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება №3/1/531 საქმეზე „ისრაელის მოქალაქეები – თამაზ ჯანაშვილი, ნანა ჯანაშვილი და ირმა ჯანაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 3). სასამართლო წესით უფლების დაცვა და განხორციელება განუყოფლადაა დაკავშირებული ვადების ფაქტორთან, კერძოდ, კანონმდებლობა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესაძლებლობას ვადებით ზღუდავს და ყოველ კონკრეტულ სამართალურთიერთობასთან დაკავშირებით უფლების დაცვის ხანდაზმულობის შესაბამის ვადებს განსაზღვრავს. შესაბამისად, უფლება სამართლიან სასამართლოზე დროში შეზღუდული უფლებაა და მისი განხორციელება დამოკიდებულია კანონმდებლობით დადგენილ ხანდაზმულობის ვადებზე. თავის მხრივ, უფლების დაცვის – სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა გულისხმობს დროის გარკვეულ მონაკვეთს, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შესაძლებლობა აქვს, მოითხოვოს საკუთარი უფლებების დაცვა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა აზრს უკარგავს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და პირს ართმევს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რის შედეგადაც განსახილველი უფლების ქრილში სასამართლოსადმი ხელმისაწვდომობა მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს ინარჩუნებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებაზე (საქმე №ბს-312-308(კ-14)), სადაც განიმარტა, რომ „საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ხანდაზმულობის ინსტიტუტის არსებობის მიზნებზე, რაც უმთავრესად სამართლებრივი სტაბილურობის ხელშეწყობასა და პირის უფლებების დროულად განხორციელებაში გამოიხატება. ხანდაზმულობის ვადების არარსებობის პირობებში უფლება უსასრულოდ იქნებოდა გაურკვეველ მდგომარეობაში და მისი არა მარტო დაცვა, არამედ არსებობაც ეჭვის ქვეშ დადგებოდა. ხანდაზმულობის ვადების არსებობა კი სამართალურთიერთობის

მონაწილეებს აიძულებს დროულად იზრუნონ საკუთარი უფლებების განხორციელებასა და დაცვაზე, ხოლო სასამართლოს – შესაძლებლობას აძლევს შედარებით გონივრულ დროში გადაწყვიტოს დავა. ამასთან, საყურადღებოა, რომ ხანდაზმულობის ვადების არსებობა გამორიცხავს პირის შესაძლებლობას მისთვის ხელსაყრელ დროს მიმართოს სასამართლოს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ხანდაზმულობის ვადა არ გულისხმობს დროის გაურკვეველ პერიოდს. მას აქვს დასაწყისი და დასასრული. ხანდაზმულობის ვადის სწორად გამოთვლისას კი მნიშვნელოვანია მისი დენის დანყების მომენტის განსაზღვრა.“

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის ზემოხსენებულ სამართლებრივ შეფასებას და უპირველესად აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით არ არის ცხადი, რომელი კანონმდებლობით განსაზღვრული ხანდაზმულობის კონკრეტულად რა ვადა გამოიყენა სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევისათვის. ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. რეგისტრირებული საკუთრების უფლების უკან მდგომი შესაბამისი ობიექტის (უძრავი ქონების) რეალურად, ფაქტობრივად არსებობა კი სხვის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნას უტოლებს დავას საკუთრებაზე, რომელიც, ცხადია, დაუშვებელია დაექვემდებაროს არაგონივრულ შეზღუდვას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლებრივი უსაფრთხოებისათვის არსებითია, საკუთრებაზე დავის დაუსრულებელმა შესაძლებლობამ საფრთხე არ შეუქმნას უფლების დაუბრკოლებელ წარმოშობასა და შემდგომში მის სტაბილურ არსებობას. თუმცა, ამავდროულად, საკუთრების უფლების არსისა და ფუნქციის გათვალისწინებით, აუცილებელია არსებობდეს უფლების დაცვის ქმედითი და ეფექტური სამართლებრივი გარანტიები, რომლებიც გონივრულად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების დასაცავად დავის შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლსა და 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, 25.09.02. 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).

ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავა საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, ცხადაა, არ უნდა იყოს დროში განუსაზღვრელად დასაშვები, თუმცა საკუთრების უფლების რეალური არსის, მისი მნიშვნელობისა და სამართლებრივი ბუნების გათვალისწინებით, დაუშვებელია დავა საკუთრების უფლებაზე დაექვემდებაროს ხანდაზმულობის არაგონივრულ შემზღუდავ დანაწესებს. შესაბამისად, აუცილებელია, არსებობდეს გონივრული ბალანსი უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების სამართლებრივი ხელშეუხებლობის მიღწევისათვის საჭირო ვადასა და პირის უფლებას შორის, აწარმოოს დავა დაცვის ღირსი უფლების რეალიზაციის მიზნით.

საკუთრების უფლების ნამდვილი არსისა და მისი განუზომელი მნიშვნელობის მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ა. ი-ის მიწის ნაკვეთის – 0.722 ჰექტარის ნაწილში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (ს. კ. №...) ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ საქართველოს ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი ერთთვიანი ხანდაზმულობის ვადის გავრცელება არაგონივრული და შესაბამისად, დაუშვებელია. თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ საკუთრების უფლება დროში განუსაზღვრელად არ უნდა იდგეს გასაჩივრების საფრთხის წინაშე, კონსტიტუციით განმტკიცებული სამართლებრივი სახელმწიფოს უმნიშვნელოვანესი კომპონენტის – სამართლებრივი სტაბილურობისა და უსაფრთხოების არსებითი მოთხოვნაა, რომ სასარჩელო უფლებამოსილება შემოსაზღვროს გარკვეული ვადით. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ასეთი სპეციალური გონივრული ვადის არარსებობის პირობებში, სადავო 2004 წლის 20 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ბათილად ცნობის მიმართ უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული საერთო ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა. იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ა. ი-ისათვის სადავო მიწის სარეგისტ-

ტრაციო მონუმობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად ოფიციალურად ჩაბარებისა და გაცნობის ფაქტი, ხანდაზმულობის ვადის ათვლის წერტილად მიჩნეულ უნდა იქნეს 2011 წელს თელავის რაიონულ სასამართლოსათვის შემოაღნიშნული მინის საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით ფიზიკური პირების, მათ შორის, ა. ი-ის მიერ სარჩელით მიმართვის ფაქტი. ამასთან, რამდენადაც ა. ი-მა სასარჩელო განცხადებით თელავის რაიონულ სასამართლოს 2016 წლის 9 ივნისს მიმართა, სარჩელი წარდგენილია ხანდაზმულობის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არსებობს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სადავო აქტის – 2004 წლის 20 იანვრის მინის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობის კანონიერების შემოწმების საჭიროება. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვის პროცესში სააპელაციო სასამართლომ შეფასება უნდა მისცეს შემოხსენებული სარეგისტრაციო მონუმობის ბათილად ცნობის საფუძვლიანობას და განსაზღვროს, ა. ი-ის (უფლებამონაცვლეები – თ. ხ-ი და ზ. ი-ი) სარჩელის პერსპექტიულობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა :

1. თ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საპროცესო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო განწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული დავები

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო უძრავ
ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების
პირველადი რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-786(კ-19)

1 ოქტომბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებ-
რივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 27 დეკემბერს დ. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის
ბოლნისის ფილიალის მიმართ.

მოსარჩელემ უძრავ ნივთზე (ს/კ ...) 2000 წლის 26 დეკემბერს
განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციის, უძრავ ნივთზე (ს/
კ ...) 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რე-
გისტრაციის, უძრავ ნივთზე (ს/კ ...) საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2008 წლის 19 მაისს განხორციელებული დაზუს-
ტებული რეგისტრაციის, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვე-
ტილების, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2014 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილების, რეგის-
ტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016
წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შე-
სახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექ-
ტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი დაიბადა ბოლნისის რაიონის სო-
ფელ ...ში. მის მამას – შ. ბ-ეს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვ-

რებელი სახლი. კომლში ჩანერილები იყვნენ: მოსარჩელე – დ. ბ-ე, მისი ... – ა. ბ-ე, რომელიც კომლიდან ამოირიცხა 1991 წელს, ... – გ. ბ-ე, რომელიც ასევე ამოირიცხა კომლიდან და 1991 წლიდან ირიცხებოდა ...ის ...ში, ...ის მხარეში. კომლში ასევე ირიცხებოდნენ ... – ე. ლ-ი, ნ. ბ-ე და ... ბ. და ბე.ბ-ები, ასევე ... – ნ. ე-ე, რომელიც 1996 წელს გავიდა კომლიდან.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2016 წელს მან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა ინფორმაცია კომლის ქონებასთან დაკავშირებით და შეიტყო, რომ სისტემური რეგისტრაციის შედეგად კომლის ქონების ნაწილი ს.კ ... იყო დარეგისტრირებული მის ...ზე – ა. ბ-ეზე, რომელიც არ წარმოადგენდა კომლის წევრს და რომელსაც ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მამის – შ. ბ-ის სახლიდან გამოყოფილი ჰქონდა მხოლოდ 2 ოთხი, ხოლო სახლის მეორე ნაწილი ს.კის – გ. ბ-ის საკუთრებად, რომელიც ასევე არ წარმოადგენდა კომლის წევრს. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იყო საგადასახადო სია, რომელიც მოსარჩელის განმარტებით არ არსებობდა და ვერც იარსებებდა მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირებზე, ვინაიდან საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა კომლის ქონებას, რომლის წევრიც იყო მოსარჩელე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ კომლის ქონებაზე გ. და ა. ბ-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაციით დაირღვა მისი, როგორც კომლის წევრის საკუთრების უფლება, რის გამოც მოითხოვს როგორც პირველადი, ისე ყველა შემდგომი რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ნ. ბ-ე, ს. ბ-ე და გ. ბ-ე.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე დ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2008 წლის 19 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2014 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვეტილება, 2014 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილება, 2016 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და 2016 წლის 19 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრა-

ციო სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და ვადაში, შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 26 დეკემბერს მიწის მართვის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ... ჰა მიწის ნაკვეთზე საგადასახადო სიის №381 საფუძველზე დაადგინა პ. ბ-ის ოჯახის საკუთრება. მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი ... და შედგა საკადასტრო რუკა.

2000 წლის 27 დეკემბერს მიწის მართვის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ... ჰა მიწის ნაკვეთზე საგადასახადო სიის №331 საფუძველზე დაადგინა გ. ბ-ის ოჯახის საკუთრება. მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი ... და შედგა საკადასტრო რუკა.

2008 წლის 19 მაისის ა. ბ-ის განცხადების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი ... შესწორდა საალრიცხვო ბარათზე ასახული მონაცემები და გაიცა ახალი საალრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმად დაზუსტდა სახელი და მესაკუთრედ ნაცვლად პ. ბ-ისა მიეთითა ა. ბ-ე, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი ..., ნაკვეთის ფართობად განისაზღვრა ... კვ.მ და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად აღირიცხა შენობა-ნაგებობები და შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა, თუმცა საკადასტრო გეგმაში მიწის ფართობად, განსხვავებით საალრიცხვო ბარათისა მიეთითა ... კვ.მ.

2014 წლის 5 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №... გადაწყვეტილება და გაცემული იქნა ამონაწერი რომლის თანახმად, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავი ქონების ს.კ ... მესაკუთრეებად მითითებულ იქნენ ა. ბ-ე და გ. ბ-ე, ხოლო უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ... და ... მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიღებულ მიწის ფართობს და შენობა-ნაგებობებს.

2014 წლის 10 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ს. ბ-ის განცხადების საფუძველზე მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე ს.კ ... გ. ბ-ესთან ერთად, თანამესაკუთრედ აღირიცხა ს. ბ-ე.

2016 წლის 8 ივლისს საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრა-

ციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ს. ბ-ემ და უძრავ ქონებაში რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა, რასთან დაკავშირებითაც წარადგინა საარქივო ცნობა №..., გარდაცვალების მონმობა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

№... საარქივო ცნობიდან ირკვევა, რომ 1986-1990 წლებში (ჩანაწერი შევსებულია 1996 წლამდე) კომლის უფროსად ჩაწერილია შ. ა-ის ბ-ე. კომლში ირიცხებიან ნ. ი. ე-ე, რომელიც კომლიდან გასულია 20.08.1996 წელს, გ. ბ-ე შ., რომელიც 12.03.1991 წლიდან ჩაწერილია ქ...ში. ა. შ-ს ბ-ე, რომელიც კომლიდან ამონერილია 06.12.1991 წლიდან, დ. შ-ს ძე ბ-ე (სახელი დ. გადახაზული). ლ. ე-ა მ-ის, ბ. ნ-ა ო-ის, ბ-ე ბ.-ა და ბ-ი გ-ის. ცნობა ინფორმაციას ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ არ შეიცავს. საარქივო ცნობიდან ირკვევა ასევე, რომ 1996-2000 წლების მდგომარეობით ნ. ო-ის ბ-ე ქ. ყ-ის შემდეგ წარმოადგენს მის კომლის უფროსს და კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ბ-ე ქ. ყ-ის ნ. ო-ის ბ-ე. სარეგისტრაციო დოკუმენტებში განმცხადებლის – ს. ბ-ის მიერ წარდგენილი გარდაცვალების მონმობა მხარეებმა ვერ წარმოადგინეს, რის გამოც სასამართლოს მიერ ვერ იქნა გამოცხადებული გარდაცვლილი პირის ვინაობის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 2 სექტემბერს მიიღო №... გადანყვეტილება, რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ს.კ ... დარეგისტრირდა ს. ბ-ის საკუთრების უფლება სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე და ნ. ბ-ის საკუთრების უფლება საგადასახადო სიის №331 საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება ს.კ ... მთლიანად დარეგისტრირდა ს. ბ-ის საკუთრებად.

ბოლნისის რაიონის დაბა ...ის სადავო საბჭოს სოფელ ...ის საკომლო წიგნში რეგისტრირებულია შ. ბ-ის კომლი, რომლის წევრებიც 1980-1982 წლების მონაცემებით არიან მეუღლე – ნ. ბ-ე და შვილები გ. ა. და დ. ბ-ები და ე. მ-ის ლ-ი. კომლს ერიცხება 1968 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და ... ჰა მიწის ნაკვეთი. საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით გ. ბ-ე 1991 წლის 12 მარტიდან, ხოლო ა. ბ-ე 1991 წლის 6 დეკემბრიდან ამონერილი არიან შ. ბ-ის კომლიდან.

საკომლო წიგნის ბოლო 1996-2000 წლების მონაცემებით შ. ბ-ის კომლის წევრებად დარეგისტრირებულები არიან დ. ბ-ე, გ. ბ-ე, ნ. ბ-ე, ბ. ბ-ე და ბე. ბ-ე. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული ამ პერიოდისათვის არ არის.

ა. ბ-ე, ს. ბ-ე, დ. ბ-ე, გ. ბ-ე და ნ. ბ-ე დაბა ...ის საკრებულოს არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდებიან. ასეთი სია არ მოიძებნა საჯარო რეესტრში.

ა. ბ-ეს და ს. ბ-ეს 1991 წლის 11 ნოემბერს გამოეყოთ 27,0 კვ.მ ერთნახევარი ოთახი და....ი 9/3 სახლი 11-ში.

შ. ბ-ე (დაბ.... წელს. ბოლნისის რაიონი სოფ....ი) გარდაიცვალა 2001 წლის 12 იანვარს.

სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ბოლნისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ ბათილად იქნა ცნობილი ბოლნისის მმჩის განყოფილების მიერ რეგისტრირებული №21 გ. ბ-ის სახელზე 1995 წლის 15 ნოემბრის გარდაცვალების სააქტო ჩანაწერი.

სასამართლოს მითითებით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილსა და 312-ე მუხლის პირველ ნაწილზე.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის მიხედვით ირკვევა, რომ 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელდა ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,079 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია და აღნიშნულ ქონებაზე №381 საგადასახადო სიის საფუძველზე დადგინდა პ. ბ-ის ოჯახის საკუთრება. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი ... და შედგა საკადასტრო რუკა, რომელშიც მიწის ნაკვეთზე ასევე აისახა შენობა-ნაგებობა, ხოლო 2000 წლის 27 დეკემბერს 0,056 ჰა უძრავ ქონებაზე ს.კ ... დადგინდა გ. ბ-ის ოჯახის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულ იქნა საგადასახადო სია №331. მიწის ნაკვეთზე შედგა ასევე საკადასტრო რუკა, სადაც აისახა შენობა-ნაგებობა.

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 5 მაისის ამონაწერით ირკვევა, რომ დაზუსტდა ... მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციის მონაცემები, კერძოდ, აღმოიფხვრა ხარვეზი და შესწორდა მესაკუთრის სახელი, შესაბამისად ნაცვლად პ. ბ-ისა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მიეთითა ა. ბ-ე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად კვლავ მიჩნეულ იქნა საგადასახადო სია №381. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი ... და შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ პირველადი რეგისტრაციით უძრავ ქონებაზე

ნებაზე ს.კ ... დადგინდა ა. ბ-ის ოჯახის საკუთრება, ხოლო ს.კ ... გ. ბ-ის ოჯახის საკუთრება. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიჩნეული იქნა საგადასახდო სია №381 და №331. ორივე რეგისტრაცია განხორციელდა 2000 წელს.

სასამართლოს მითითებით, მიწის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოებდა კანონით „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავი ქონების ობიექტზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები. მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა იყოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მარკენები, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისთვის, ნაჩვენები უნდა იყოს აგრეთვე სერვიტუტის საზღვრები. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების რეგისტრაცია მოიცავს ორ მთავარ მოქმედებას: მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, ე.ი სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებას, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის, საზღვრების დადგენას და დოკუმენტირებას და ამ ქონებაზე უფლების დადგენას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავ ქონებაზე ..., ... და ... ა. ბ-ის და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში შედგა საკადასტრო რუკები, სადაც მითითებული იქნა მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები. ე.ი უძრავ ქონებაზე ჩატარდა საკადასტრო სამუშაოები, რომელიც დოკუმენტირებული იქნა საკადასტრო რუკის ფორმით. რაც შეეხება უფლების დადგენას, ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრმა გამოიყენა საგადასახდო სია №381, ხოლო გ. ბ-ის საკუთრების უფლების დადგენისას – №331. შესაბამისად, სასამართლოს მითითებით, მნიშვნელოვანია შეფასდეს აღნიშნული დოკუმენტები იძლეოდნენ თუ არა ა. და გ. ბ-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთებზე ..., ... და შემდგომში ..., ა. ბ-ისა და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მიჩნეული იქნა საგადასახადო სია.

სასამართლოს მითითებით, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნის მიზნით დადგინდა მიწის საკუთრებაში გაფორმების პროცედურა. მითითებული №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. თუმცა, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება თავისი შინაარსით ადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციისა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის პროცედურას და იგი არ ადგენდა და არ განსაზღვრავდა იმ სუბიექტებს, რომელთაც შეეძლოთ საკუთრების უფლების მოპოვება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ბ-ე, ს. ბ-ე, დ. ბ-ე, გ. ბ-ე და ნ. ბ-ე დაბა ...ის საკრებულოს არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდებიან. ასეთი სია არ მოიძებნა საჯარო რეესტრში. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სახეზე არ არსებობს საგადასახადო სია, მნიშვნელოვანია სასამართლოს მიერ დადგინდეს გ. და ა. ბ-ები წარმოადგენდნენ თუ არა იმ სუბიექტებს, რომელზეც შესაძლებელი იყო სადავო ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით ირკვევა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდ-

ლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში (პუნქტი 5). საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისმფლობელთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მიწისმფლობელთა კაბინეტის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხდებოდა მხოლოდ რეგისტრირებულ კომლებზე.

სასამართლოს მითითებით, დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში რეგისტრირებული იყო შ. ბ-ის კომლი და გ. და ა. ბ-ები ამ სოფელში ცალკე კომლად რეგისტრირებული არ ყოფილან. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ შ. ბ-ე გარდაიცვალა 2001 წელს, ე.ი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციის მომენტისათვის შ. ბ-ე, რომელიც იყო კომლის უფროსი, იყო ცოცხალი.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის, რომ გ. და ა. ბ-ები 1991 წლიდან არ ირიცხებიან შ. ბ-ის კომლის წევრებად, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციისას უძრავ ქონებაზე ს.კ ..., ასევე 2000 წლის 27 დეკემბერს ს.კ ... განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციისას და ს.კ ..., ა. ბ-ისა და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ ყოფილა სრულყოფილად გამოკვლეული და შეფასებული ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მიწის ნაკვეთის მათ კანონიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებობას ან ამ უფლების კანონიერად გადაცემის ფაქტს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 5 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, 2014 წლის 10 ივლისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, 2016 წლის 2 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და 2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეეს-

ტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 5 ივნისს მიიღო №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და უძრავ ქონებაზე ს.კ ... (წინა ნომერი ...; ...) დარეგისტრირდა ა. და გ. ბ-ების კომლის საკუთრება. სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ 2014 წლის 10 ივლისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე ს.კ ... (წინა ნომერი ...; ...) დარეგისტრირდა გ. ბ-ისა და ს. ბ-ის საკუთრება. დადგენილია, ასევე, რომ 2016 წლის 2 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე ს.კ ... (წინა ნომერი ...; ...) დარეგისტრირდა ნ. ბ-ისა და ს. ბ-ის საკუთრების უფლება, უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი გამოყენებული იქნა საგადასახადო სია №331 და სამკვიდრო მონუმობა, თუმცა განმცხადებლის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო ასევე საარქივო ცნობა №..., საიდანაც ირკვევა, რომ გ. და ა. ბ-ები 1991 წლიდან არ ირიცხებიან შ. ბ-ის კომლში, ხოლო ნ. ბ-ე არის ქ. ყ-ის კომლის უფროსად რეგისტრირებული. დადგენილია, რომ 2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება მთლიანად აღირიცხა ს. ბ-ის საკუთრებაში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილების მიღებისას არ შეაფასა და შეაჯერა საქმესთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების საფუძველია განცხადება, რომელსაც უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიაზრება რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო ან სხვა დოკუმენტები.

სასამართლოს მითითებით, დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება წარმოადგენდა

კომლის საკუთრებას. შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებულ ორგანოს უნდა გამოეყენებინა ის წესი, რომლითაც უნდა დარეგისტრირდეს კომლის ქონება საერთო წესების დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 3¹ პუნქტის თანახმად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სხვადასხვა დროს ისე განახორციელა ტრანზაქციები უძრავ ნივთზე ... (ნინა ნომერი ...; ...), რომ საერთოდ არ გამოუკვლევია და მოუპოვებია ინფორმაცია კომლის, მისი ქონებრივი მდგომარეობის და მისი ყველა წევრის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე მიიღო გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ, რომ განცხადებებს არ ერთვოდა მოთხოვნილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, უფრო მეტიც, ნ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ისარგებლა საარქივო ცნობით საიდანაც დასტურდებოდა, რომ ნ. ბ-ე წარმოადგენდა საერთოდ სხვისი – ქ. ყ-ის კომლის უფროსს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო აქტები მიიღო კანონის არსებითი დარღვევის შედეგად, რამაც საფრთხე შექმნა შ. ბ-ის კომლის სხვა წევრების საკუთრების უფლების ხელყოფის.

სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა არსებითად ეწინააღმდეგება კანონს.

ბოლნისის რაიონული სასამართლო 2017 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ნ. ბ-ემ და ს. ბ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ნ. ბ-ისა და ს. ბ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონუმენტების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მონუმენტს არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მონუმენტსა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონუმენტების გა-

ცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათი“ – არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზეც), ხოლო „სარეგისტრაციო მოწმობა“ არის მოწმობა რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საკუთრების და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების ან იჯარის უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის.

სააპელაციო პალატამ საქმეში წარმოდგენილი მასალებითა და გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, სააღრიცხვო ბარათით, დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ პ. ბ-ის და გ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების აღრიცხვა მოხდა პირველადი რეგისტრაციის საფუძველზე და გაცემული იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ ის გარემოება, რომ ა. ბ-ე, ს. ბ-ე, დ. ბ-ე, გ. ბ-ე და ნ. ბ-ე დაბა ...ის საკრებულოს არასასოფლო და

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდებიან და ასეთი სია არ მოიძებნა საჯარო რეესტრში ვერ გახდება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან მაშინ მოქმედი კანონმდებლობისა და საჯარო რეესტრის უფლებამოსილების ფარგლებში მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სწორედ იქნა განხორციელებული რეგისტრაცია. მიწის რეფორმის ფარგლებში მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა შესაბამისი საგადასახადო სიები (უფლებების დამდგენი დოკუმენტები), რომლის საფუძველზეც მოხდა საკუთრების უფლების აღრიცხვა და გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმოზა. უფლების დამდგენი დოკუმენტის, საგადასახადო სიის, არ არსებობის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ მოახდენდა უძრავი ქონების აღრიცხვას (რეგისტრაციას). ის ფაქტი, რომ დღეის მდგომარეობით არ იძებნება საგადასახადო სია არ ნიშნავს იმას, რომ პირველადი რეგისტრაციის დროსაც არ იყო წარდგენილი შესაბამის ორგანოში.

პალატის მითითებით, მოსარჩელე ასევე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 19 მაისს უძრავ ნივთზე ს.კ. ... განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 5 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივლისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, იმ საფუძველით, რომ პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა უკანონოდ, შესაბამისად შემდგომში განხორციელებული რეგისტრაციები ბათილი იყო როგორც თანმდევნი სამართლებრივი შედეგი.

პალატამ საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 19 მაისის ა. ბ-ის განცხადების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი ... შესწორდა სააღრიცხვო ბარათზე ასახული მონაცემები და გაიცა ახალი სააღრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმად დაზუსტდა სახელი და მესაკუთრედ ნაცვლად პ. ბ-ისა მიეთითა ა. ბ-ე, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი ..., ნაკვეთის ფართობად განისაზღვრა ... კვ.მ და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად აღრიცხა შენობა-ნაგებობები და შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა, თუმცა საკადასტრო გეგმაში მიწის ფართობად, განსხვავებით სააღრიცხვო ბა-

რათისა მიეთითა ... კვ.მ. 2014 წლის 5 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №... გადაწყვეტილება და გაცემული იქნა ამონაწერი რომლის თანახმად, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავი ქონების ს.კ ... მესაკუთრეებად მითითებულ იქნენ ა. ბ-ე და გ. ბ-ე, ხოლო უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ... და ... მინის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიღებულ მინის ფართობს და შენობა-ნაგებობებს. 2014 წლის 10 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ს. ბ-ის განცხადების საფუძველზე მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე ს.კ ... გ. ბ-ესთან ერთად, თანამესაკუთრედ აღირიცხა ს. ბ-ე. 2016 წლის 8 ივლისს საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ს. ბ-ემ და უძრავ ქონებაში რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა, რასთან დაკავშირებითაც წარადგინა საარქივო ცნობა №..., გარდაცვალების მონუმობა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 2 სექტემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ს.კ ... დარეგისტრირდა ს. ბ-ის საკუთრების უფლება სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე და ნ. ბ-ის საკუთრების უფლება საგადასახადო სიის №331 საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება ს.კ ... მთლიანად დარეგისტრირდა ს. ბ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 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 შემძენზე 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 სი-

კეთზე 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.

პალატის მითითებით, 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 გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს, ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუნდაც თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2016 წლის 13 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და იმ პირობებში, როდესაც არსებობს იურიდიული ძალის მქონე ნასყიდობის ხელშეკრულება, არ არსებობს რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. ასევე კანონიერია ყველა ის შემდგომი გადაწყვეტილება რე-

გისტრაციის თაობაზე, რაც მიღებულია უძრავი ნივთის დაყოფასა და გაერთიანების შედეგად, რადგან კანონიერად იქნა განხორციელებული სადავო მიწის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციები.

რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა კომლის საკუთრებას და შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გამოეყენებინა ის წესი, რომლითაც უნდა დარეგისტრირდეს კომლის ქონება საერთო წესების დაცვით, პალატამ მიუთითა №... საარქივო ცნობაზე, რომლის თანახმადაც 1986-1990 წლებში (ჩანაწერი შევსებულია 1996 წლამდე) კომლის უფროსად ჩანწერილია შ. ა-ის ძე ბ-ე.

კომლში ირიცხებიან ნ. ი. ე-ე, რომელიც კომლიდან გასულია 20.08.1996 წელს, გ. ბ-ე შ-ს, რომელიც 12.03.1991 წლიდან ჩანწერილია ქ...ში. ა. შ-ს ბ-ე, რომელიც კომლიდან ამოწერილია 06.12.1991 წლიდან, დ. შ-ს ძე ბ-ე (სახელი დ. გადახაზული). ლ. ე-ა მ-ის ასული, ბ. ნ-ა ო-ის, ბ-ე ბ.-ა და ბ-ი გ-ის. ცნობა ინფორმაციას ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ არ შეიცავს.

საქმეში წარმოდგენილი ბოლნისის რაიონის დაბა ...ის სადავო საბჭოს სოფელ ...ის საკომლო წიგნში რეგისტრირებულია შ. ბ-ის კომლი, რომლის წევრებიც 1980-1982 წლების მონაცემებით არიან მეუღლე – ნ. ბ-ე და შვილები გ., ა. და დ. ბ-ები და ე. მ-ის ლ-ი. კომლს ერიცხება 1968 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და ... ჰა მიწის ნაკვეთი. საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით გ. ბ-ე 1991 წლის 12 მარტიდან, ხოლო ა. ბ-ე 1991 წლის 6 დეკემბრიდან ამოწერილი არიან შ. ბ-ის კომლიდან. საკომლო წიგნის ბოლო 1996-2000 წლების მონაცემებით შ. ბ-ის კომლის წევრებად დარეგისტრირებულები არიან დ. ბ-ე, გ. ბ-ე, ნ. ბ-ე, ბ. ბ-ე და ბე. ბ-ე. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული ამ პერიოდისათვის არ არის.

პალატამ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ პ. ბ-ის და გ. ბ-ის საკუთრებაში საგადასახადო სინის საფუძველზე დარეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს შ. ბ-ის კომლის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მოსარჩელეს არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის განხილვისას არ წარმოუდგენია.

პალატის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საბოლოო საარქივო ცნობის თანახმად საკომლო წიგნის ბოლო 1996-2000 წლების მონაცემებით აღნიშნულ კომლთან დაკავშირებით ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული არ არის, შესაბამისად მოსარჩელეს საკუთრების უფლების დამ-

დგენი დოკუმენტი რეგისტრაციის მოთხოვნის პერიოდისათვის არ წარუდგენია.

პალატამ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ დ. ბ-ს საკუთრების უფლება ეზღუდება სადავო რეგისტრაციებით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადასტურა მის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება, ხოლო მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, რაც გამორიცხავდა გასაჩივრებული ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და სარჩელის საფუძვლიანად მიჩნევის შესაძლებლობას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა ს. ბ-ეს მოსთხოვა წარედგინა საარქივო ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ, ვინაიდან უძრავი ქონება წარმოადგენდა კომლის საკუთრებას. ამასთან, კასატორის მითითებით, საჯარო რეესტრმა ყურადღება არ გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ ა. ბ-ე გ. ბ-ის კომლიდან კი არ გავიდა, არამედ, მისი მამის შ. ბ-ის კომლიდან გავიდა 1991 წელს, ასევე კასატორისთვის გაურკვეველია რა სახის არქივის ცნობა იქნა წარდგენილი საჯარო რეესტრში და ადგილი ხომ არ ჰქონდა ცნობის გაყალბებას იმდენად, რამდენადაც ყველა საარქივო ცნობაში ნათლად ჩანს, რომ შ. ბ-ის კომლის საკუთრებაზე საუბარი და კომლში ჩანერილები არიან სხვა პირებიც. ან თუნდაც რატომ არ მოითხოვა ვითომდა კომლის წევრის ქ. ყ-ის გარდაცვალების მოწმობა. საჯარო რეესტრმა სრულიად უკანონოდ განახორციელა ნ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და არ დაინტერესდა სად წავიდნენ კომლის წევრები, რომლებიც საარქივო ცნობით 1996 წლამდე მდგომარეობით ჩანერილები იყვნენ კომლში და არ ამოწერილან.

კასატორის მითითებით, 2016 წლის 13 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2016 წლის 19 სექტემბერს ს. ბ-ემ დაირეგისტრირა მთლიანი ქონება და მიმართა სასამართლოს მისი ოჯახის გასახლების თაობაზე. კასატორის განმარტებით, იგი

დაიბადა და გაიზარდა მამისეულ სახლში. მის ...ს ა. ბ-ეს არ ერიცხებოდა არანაირი საცხოვრებელი სახლი და 1999 წელს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მამამისის ანუ სადავო სახლიდან საცხოვრებლად ერთი ოთახი გამოეყო, ხოლო შემდგომ მისმა მეუღლემ ყოველგვარი დოკუმენტების გარეშე დაირეგისტრირა ნახევარი სახლი. ამასთან, ნ. ბ-ემ 1999 წელს თაღლითურად შეიტანა განცხადება მისი ...ის – გ. ბ-ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად ცნობის თაობაზე მაშინ, როდესაც გ. ბ-ე იმყოფებოდა ...ში და ამის თაობაზე ცნობილი იყო ნ. ბ-ისთვისაც, მას მუდმივი კავშირი ჰქონდა მეუღლესთან – გ. ბ-ესთან. კასატორის მითითებით, 2001 წელს გ. ბ-ე ჩამოვიდა საქართველოში და ჩამოასვენა მამამისი. 2005 წელს ნ. ბ-ემ გ. ბ-ისგან გამოგზავნილი თანხებით იყიდა საცხოვრებელი სახლი ქ. ყ-ისგან და საარქივო ცნობა, რომელიც წარდგენილია სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ბ-ის ოჯახის შემადგენლობის შესახებ, ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოთხოვნილი იყო ნ. ბ-ის ოჯახის შემადგენლობის ცნობა, რომელიც ირიცხებოდა როგორც მამათილის შ. ბ-ის კომლში, ასევე 2005 წელს ქ. ყ-ისგან შეძენილ საცხოვრებელ სახლში, სადაც ჩაენერა და დღემდე ცხოვრობს. ამდენად, კასატორის მტკიცებით, ნ. ბ-ემ სასამართლო შეიყვანა შეცდომაში, ხოლო გ. ბ-ე, როგორც გარდაცვლილი, ამორიცხა კომლის წევრობიდან, ჩაენერა თვითონ და უძრავი ქონება გაასხვისა მისი გარდაცვლილი ...ის ...ზე – ს. ბ-ეზე, რომელმაც ასევე იცოდა, რომ გ. ბ-ე არ იყო გარდაცვლილი.

ამასთან, კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მითითებას, რომ 1996-2000 წწ. ნ. ბ-ე ქ. ყ-ის შემდეგ წარმოადგენდა მისი კომლის უფროსს და აღნიშნავს, რომ ს. ბ-ის მიერ წარდგენილი იქნა არა ქ. ყ-ის გარდაცვალების მოწმობა, არამედ გ. ბ-ის გარდაცვალების მოწმობა. ქ. ყ-ის ქონება წარმოადგენს სულ სხვა საკუთრებას, რომელიც შეიძინა ნ. ბ-ემ და ამჟამადაც იქ ცხოვრობს და კავშირი არ აქვს შ. ბ-ის საკუთრებასთან. სადავო უძრავი ქონების ნ. ბ-ის სახელზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით კი კასატორი აღნიშნავს, რომ ნ. ბ-ის სახელზე ქონების გადაფორმება მოხდა გ. ბ-ის გარდაცვალების მოწმობის საფუძველზე, თუმცა გარდაცვალების შემთხვევაშიც კი ნ. ბ-ის მიერ რეგისტრაციისათვის უნდა წარდგენილიყო სამკვიდრო მოწმობა.

კასატორის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნობა ...ისს შ. ბ-ეს, რომელიც წარმოადგენდა კომლის უფროსს, სადაც ჩანერილები იყვნენ ყველანი.

კასატორის მითითებით, მისი ... გ. ბ-ე ცოცხალია და სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრაციის ბათილობის მოთხოვნით მიმართა, ასევე შეტანილი აქვს განცხადება ბოლნისის პროკურატურაში

და დაწყებულია გამოძიება. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ მის მიერ შეტანილია სარჩელი ს. და ნ. ბ-ების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ, ვინაიდან ს. ბ-ე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მესაკუთრე.

კასატორის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ თავიდან უნდა იქნეს შესწავლილი საკითხი ქონების მესაკუთრეების შესახებ და ისე განხორციელდეს რეგისტრაცია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 21 მაისის განჩინებით დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უძრავ ქონებაზე ს.კ ... და ... განხორციელებული საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისა და ამ ქონების მიმართ, შემდგომში, უფლების გადასვლის თაობაზე მიღებული ყოველი მომდევნო რეგისტრაციების ბათილად ცნობა.

დადგენილია, რომ 2000 წლის 26 დეკემბერს მიწის მართვის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ... ჰა მიწის ნაკვეთზე №381 საგადასახადო სიის საფუძველზე დაადგინა პ. ბ-ის ოჯახის საკუთრება. მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი ... და შედგა საკადასტრო რუკა.

2000 წლის 27 დეკემბერს მიწის მართვის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ... ჰა მიწის ნაკვეთზე №331 საგადასახადო სიის საფუძველზე დაადგინა გ. ბ-ის ოჯახის საკუთ-

რება. მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი ... და შედგა საკადასტრო რუკა.

2008 წლის 19 მაისის ა. ბ-ის განცხადების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი ... შესწორდა სააღრიცხვო ბარათზე ასახული მონაცემები და გაიცა ახალი სააღრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმად დაზუსტდა სახელი და მესაკუთრედ ნაცვლად პ. ბ-ისა მიეთითა ა. ბ-ე, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი ..., ნაკვეთის ფართობად განისაზღვრა ... კვ.მ და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად აღირიცხა შენობა-ნაგებობები და შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა, თუმცა საკადასტრო გეგმაში მიწის ფართობად, განსხვავებით სააღრიცხვო ბარათისა მიეთითა ... კვ.მ.

2014 წლის 5 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №... გადაწყვეტილება და გაცემული იქნა ამონაწერი რომლის თანახმად, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და უძრავი ქონების ს.კ ... მესაკუთრეებად მითითებულ იქნენ ა. ბ-ე და გ. ბ-ე, ხოლო უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ... და ... მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიღებულ მიწის ფართობს და შენობა-ნაგებობებს.

2014 წლის 10 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ს. ბ-ის განცხადების საფუძველზე მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე ს.კ ... გ. ბ-ესთან ერთად, თანამესაკუთრედ აღირიცხა ს. ბ-ე.

2016 წლის 2 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე ს.კ ... (წინა ნომერი ...; ...) დარეგისტრირდა ნ. ბ-ისა და ს. ბ-ის საკუთრების უფლება, უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი გამოყენებული იქნა საგადასახადო სია №331 და სამკვიდრო მონუმობა, თუმცა განმცხადებლის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იყო ასევე საარქივო ცნობა №..., საიდანაც ირკვევა, რომ გ. და ა. ბ-ები 1991 წლიდან არ ირიცხებიან შ. ბ-ის კომლში, ხოლო ნ. ბ-ე არის ქ. ყ-ის კომლის უფროსად რეგისტრირებული. დადგენილია, რომ 2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება მთლიანად აღირიცხა ს. ბ-ის საკუთრებაში.

ამდენად, პირველადი რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია საგადასახადო სიები, რომელიც მოსარჩელის განმარტებით, არ არსებობდა და ვერც იარსებებდა მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირებზე, ვინაიდან საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა კომლის ქონებას, რომლის ნევრიც იყო მოსარჩე-

ლ. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ კომლის ქონებაზე გ. და ა. ბ-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაციით დაირღვა მისი, როგორც კომლის წევრის საკუთრების უფლება, რის გამოც მოითხოვს როგორც პირველადი, ისე ყველა შემდგომი რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინვევითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

მინის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში, მინის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოებდა კანონით „მინის რეგისტრაციის შესახებ“. მითითებული კანონის მიზანს მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა მინის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. აღნიშნული კანონის მიზნის შესაბამისად დადგინდა მინისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაციის წესი. მითითებული კანონის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მინის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე; ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავი ქონების ობიექტზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მინის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები. მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა იყოს მინის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებელი, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისთვის, ნაჩვენები უნდა იყოს აგრეთვე სერვიტუტის საზღვრები. ამდენად, უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების რეგისტრაცია მოიცავდა ორ მთავარ მოქმედებას: მინის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, ე.ი სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებას, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის, საზღვრების დადგენას და

დოკუმენტირებას და ამ ქონებაზე უფლების დადგენას.

საქმეზე დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე (... , ... და ...) ა. ბ-ის და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში შედგა საკადასტრო რუკები, სადაც მითითებული იქნა მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები. ე.ი უძრავ ქონებაზე ჩატარდა საკადასტრო სამუშაოები, რომელიც დოკუმენტირებული იქნა საკადასტრო რუკის ფორმით. რაც შეეხება უფლების დადგენას, ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრმა გამოიყენა საგადასახადო სია №381, ხოლო გ. ბ-ის საკუთრების უფლების დადგენისას – საგადასახადო სია №331. ამდენად, ა. ბ-ისა და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მიჩნეულ იქნა საგადასახადო სია.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნის მიზნით დადგინდა მიწის საკუთრებაში გაფორმების პროცედურა. მითითებული №327 ბრძანებულების მე-4 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-

ბის მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აქტების“ შესახებ. ამდენად, მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია წარმოადგენდა იმ სახის დოკუმენტს, რომელიც მხარეს ანიჭებდა შესაძლებლობას, კანონმდებლობის საფუძველზე, მოეთხოვა უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

საქმეზე დადგენილია, რომ ა. ბ-ე, ს. ბ-ე, დ. ბ-ე, გ. ბ-ე და ნ. ბ-ე დაბა ...ის საკრებულოს არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდებიან. ასეთი სია არ მოიძებნა საჯარო რეესტრში.

მართალია, ის გარემოება, რომ ა. ბ-ე, ს. ბ-ე, დ. ბ-ე, გ. ბ-ე და ნ. ბ-ე დაბა ...ის საკრებულოს არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდებიან და ასეთი სია არ მოიძებნა საჯარო რეესტრში, თავისთავად არ იწვევს სადავო აქტების ბათილად ცნობას, თუმცა იმ ვითარებაში, როდესაც სადავოდ არის ქცეული აღნიშნული საგადასახადო სიების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციები და მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო ქონება კომლის საკუთრებას წარმოადგენდა, აღნიშნული გარემოება ქმნის საფუძვლიან ეჭვს სადავო რეგისტრაციების კანონიერების თაობაზე.

საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით ირკვევა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო სა-

კუთრებაში (პუნქტი 5). საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ირკვევა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხდებოდა მხოლოდ რეგისტრირებულ კომლებზე.

საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე; საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქციით) 129-ე მუხლის შესაბამისად, გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსაზობის შემდეგ დარჩა, წარმოებდა ამ კოდექსის 125-ე და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესებით. ამავე კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნოდათ მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით; ხოლო 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების შემდეგ, კომლის ქონება გარდაიქმნა კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულ წევრს თანაბარი წილი ეკუთვნის. ამდენად, მას შემდეგ, რაც გაუქმდა საკოლმეურნეო კომლი და მას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა, ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და იგი არის კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

საქმეზე დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ ...ში რეგისტრირებული იყო შ. ბ-ის კომლი და გ. და ა. ბ-ები ამ სოფელში ცალკე კომლად რეგისტრირებული არ ყოფილან. დადგენილია ასევე, რომ შ. ბ-ე გარ-

დაიცვალა 2001 წელს, ე.ი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციის მომენტიდან შ. ბ-ე, რომელიც იყო კომლის უფროსი, იყო ცოცხალი.

ასევე დადგენილია, რომ გ. და ა. ბ-ები 1991 წლიდან არ ირიცხებიან შ. ბ-ის კომლის წევრებად, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციისას უძრავ ქონებაზე ს.კ ..., ასევე 2000 წლის 27 დეკემბერს ს.კ ... განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციისას და ს.კ ..., ა. ბ-ისა და გ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ ყოფილა სრულყოფილად გამოკვლეული და შეფასებული ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მიწის ნაკვეთის მათ კანონიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებობას ან ამ უფლების კანონიერად გადაცემის ფაქტს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1999 წელს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით შ. ბ-ის სახლიდან საცხოვრებლად ერთი ოთახი გამოეყო ა. ბ-ეს, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 1999 წლის მდგომარეობით, აღნიშნული ბინა შ. ბ-ეს ეკუთვნოდა და დამატებით ადასტურებს სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან საკითხის კვლევის საჭიროებას.

ასევე აღსანიშნავია, რომ მართალია, 1996-2000 წლების მონაცემებით აღნიშნულ კომლთან დაკავშირებით ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული არ არის, თუმცა ასევე დადგინდა გარემოებას წარმოადგენს, რომ ბოლნისის რაიონის დაბა ...ის სადავო საბჭოს სოფელ ...ის საკომლო წიგნში რეგისტრირებულია შ. ბ-ის კომლი, რომლის წევრებიც 1980-1982 წლების მონაცემებით არიან მეუღლე – ნ. ბ-ე და შვილები გ., ა. და დ. ბ-ები და ე. მ-ის ლ-ი. კომლს ერიცხება 1968 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და ... ჰა მიწის ნაკვეთი. მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას სათანადოდ არ გამოურკვევია კომლის შემადგენლობის შესახებ, რომლებიც საარქივო ცნობით 1996 წლამდე მდგომარეობით ჩანერილები იყვნენ კომლში და არ ამოწერილან.

ასეთ პირობებში კი, საგადასახადო სიების მოუძიებლობით, სარეგისტრაციო სამსახურმა პრაქტიკულად ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ რეგისტრაცია განხორციელდა საქმის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახურმა სხვადასხვა დროს ისე განახორციელა რეგისტრაციები უძრავ ნივთზე ... (წინა ნომერი ...; ...), რომ არ გამოუკვლევია და მოუპოვებია ინფორმაცია კომლის, მისი ქონებრივი მდგომარეობის და მისი ყველა წევრის შესახებ. სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ისარგებლა საარქივო ცნობით, საიდანაც დასტურდებოდა, რომ ნ. ბ-ე წარმოადგენდა საერთოდ სხვისი – ქ. ყ-ის კომლის უფროსს. ამდენად, საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო აქტები მიიღო საქმის გარემოებების სრულყოფილი კვლევის გარეშე, რამაც საფრთხე შექმნა შ. ბ-ის კომლის სხვა წევრების საკუთრების უფლების ხელყოფის.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ბოლნისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ ბათილად იქნა ცნობილი ბოლნისის მმარჩის განყოფილების მიერ რეგისტრირებული №21 გ. ბ-ის სახელზე 1995 წლის 15 ნოემბრის გარდაცვალების სააქტო ჩანაწერი. კასატორის მითითებით, მისმა ...მ გ. ბ-ემ სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრაციის ბათილობის მოთხოვნით მიმართა, ასევე შეტანილი აქვს განცხადება ბოლნისის პროკურატურაში და დაწყებულია გამოძიება. აღნიშნული კიდევ ერთხელ ცხადყოფს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხის დამატებით კვლევისა და შეფასების საჭიროებას, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ხელახლა უნდა იქნეს შესწავლილი ქონების მესაკუთრების შესახებ და ისე განხორციელდეს შესაბამისი რეგისტრაცია.

2016 წლის 19 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადწყვეტილებასთან დაკავშირებით, რომლითაც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება მთლიანად აღირიცხა ს. ბ-ის საკუთრებაში, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ კასატორი სადავოდ ხდის ს. ბ-ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევას და მიუთითებს, რომ ს. ბ-ემ იცოდა, რომ გ. ბ-ე არ იყო გარდაცვლილი. კასატორი აღნიშნავს, რომ მითითებული საფუძველით იგი სადავოდ ხდის ს. და ნ. ბ-ების ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ამასთან, უდავო ფაქტს წარმოადგენს, რომ გ. ბ-ე ცოცხალია და არ გარდაცვლილა, რომელიც ასევე დავობს ს. ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებაზე. ყოველივე აღნიშნული კი სასამართლოს აძლევს შესაძლებლობას სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ასევე ბათილად ცნოს აღნიშნული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორ-

განომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილების მიღებისას არ შეაფასა და შეაჯერა საქმესთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების საფუძველია განცხადება, რომელსაც უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიაზრება რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო ან სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირ-

ველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

თავის მხრივ, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2008 წლის 19 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2014 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვეტილება, 2014 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილება, 2016 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და 2016 წლის 19 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 400 (100+300) ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნა-

წილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი 2000 წლის 26 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2008 წლის 19 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (ს/კ ...), 2014 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვეტილება, 2014 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილება, 2016 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და 2016 წლის 19 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება;
5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 ლარის (100+300) ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე
პირის ინტერესთა დაცვა**

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-459(კ-19)

25 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. მ-ემ 15.12.2016წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. სასარჩელო მოთხოვნათა დაზუსტების შემდეგ ზ. მ-ემ მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 31.05.2016წ. გადაწყვეტილებით დადგენილი ზედდების ნაწილში სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 11.03.2011წ., 09.06.2011წ., 30.06.2011წ., 03.08.2011წ., 27.10.2011წ., 14.12.2011წ., 01.02.2012წ., 07.02.2012წ., 06.06.2012წ., 17.08.2012წ., 30.08.2012წ., 04.09.2012წ., 11.09.2012წ., 20.11.2012წ. მიმართვების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 26.08.2013წ. ბრძანების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.11.2007წ., 19.11.2007წ., 13.09.2010წ., 03.11.2010წ., 28.12.2010წ., 11.04.2011წ. გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 13.07.2016წ., 03.08.2016წ., 16.08.2016წ., 27.10.2016წ. ბრძანებების ბათილად ცნობა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.08.2016წ., 22.08.2016წ., 02.11.2016წ. გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.12.2016წ. განჩინებით ზ. მ-ის წარმომადგენლის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდები: №..., №..., №... სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება

სასამართლო გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის საკუთრებაში ირიცხება სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება (ს.კ. ...), რომელიც წლების წინ შეიძინა თ. გ-სგან. 2016წ. სურდა თავისი ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდგომ კი შეწყდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან (ს.კ. ...; ...; ...) ზედდების გამო. მოსარჩელე თვლის, რომ მომიჯნავე ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება არამართლზომიერად განხორციელდა, რამაც გამოიწვია ზ. მ-ის უფლების დარღვევა. ერთ-ერთ მომიჯნავე – №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე შემდგომშიც განხორციელდა ცვლილება და ამჟამად მინიჭებული აქვს კოდი: №..., რომელზეც რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება. №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ჯ-ი, ხოლო №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ე. ლ-ია, აღნიშნული კოდი წარმოშობილია ორი მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ... და ...) გაერთიანების შედეგად. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ე. ლ-მა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ისე დააზუსტა, რომ რადიკალურად შეუცვალა ფორმა ერთ-ერთ მიწის ნაკვეთს. გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არსებითად განსხვავებულია გაერთიანებამდე არსებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციისაგან. ე. ლ-ის, ა. ჯ-ისა და ზ. მ-ის მიწის ნაკვეთები თავდაპირველად იყო ერთი მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...) და ეკუთვნოდა თ. გ-ას. აღნიშნული ნაკვეთი შემდგომში დაიყო და გასხვისდა სხვადასხვა პირებზე, პერიოდულად განხორციელდა ნაკვეთების საზღვრების, კონფიგურაციისა და საკადასტრო კოდეზის ცვლილება. გასათვალისწინებელია, რომ თვითმმართველობის სახელზე ნაკვეთის პირველადი აღრიცხვის შემდგომ თვითმმართველობის მიმართების საფუძველზე საჯარო რეესტრმა არაერთხელ მოახდინა მისი დაყოფა, საზღვრების და კონფიგურაციის ცვლილება/დაზუსტება. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ყველა აღნიშნული გადანყვეტილება არამართლზომიერია, რადგან საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა კერძო საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის თვითმმართველობის სახელზე რეგისტრაციის უფლებამოსილება.

დავის საქალაქო სასამართლოში განხილვისას საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, ე. ლ-ი, მ. მ-ი, ა. ჯ-ი, ა. უ-ა და რ. უ-ა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 27.02.2018წ. გადანყვეტილებით ზ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონ-

ნის 8.1, მე-9, მე-2 მუხლების ციტირების შემდეგ მიუთითა, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს ცვლილების რეგისტრაციას. უძრავ ნივთზე კანონით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების შესაძენად საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა, აღნიშნული განპირობებულია საჯარო რეესტრის დანიშნულებით, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 15.03.2011წ. სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1239718 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, ს.კ.: №...). სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 11.03.2011წ. №06-8/2153 მიმართვა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელექტრონული ვერსია. 18.11.2011წ. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 11.04.2011წ. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის გამო სარეგისტრაციო საქმის წარმოების განახლების თაობაზე და იმავე დღეს მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე. 09.09.2011წ. ს.კ. №... უძრავი ნივთი დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად საკადასტრო კოდებით: №... (ფართი: 1 187 728 კვ.მ.) და №... (ფართი: 2938 კვ.მ.). 02.09.2013წ. ს.კ. ... მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ უძრავ ნივთად – ს.კ. №... (ფართი 1 186 530 კვ.მ.) და ს.კ. №... (ფართ 347 კვ.მ.). 16.07.2016წ. უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით №... დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად ს.კ. №... (ფართი 1 185

757 კვ.მ.) და ს.კ. №... (ფართი 773 კვ.მ.), ხოლო 22.08.2016წ. უძრავი ნივთი ს.კ. №... დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად – ს.კ. №... (ფართი 1 184 857 კვ.მ.) და ს.კ. №... (ფართი 900 კვ.მ.), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართვა.

სასამართლომ საქმის მასალების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 22.02.2000წ. №... რეგისტრაციით განხორციელდა საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და გადამამუშავებელი მრეწველობის მუშაკთა პროფკავშირის რესპუბლიკური საბჭოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ...ში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40700 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. №...). აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 09.02.2000 წ. №24 დადგენილება და №3 ოქმი. იმავე წლის 24 აპრილს №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა თ. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე (ს.კ. №...), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის ნოტარიალურად დამოწმებული 08.03.2000წ. №2-108 ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.08.2001წ. №... რეგისტრაციით განხორციელდა ა. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ...ში, სოფელ ...ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ...; წინა ს.კ. ...), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უძრავი ქონების ნოტარიულად დამოწმებული 20.08.2002 წ. №1-3687 ნასყიდობის ხელშეკრულება. 16.11.2007 წ. №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა საკადასტრო გეგმის მომზადება ა. ჯ-ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ნივთზე. 19.11.2007 წ. №... გადაწყვეტილებით ა. ჯ-ის განცხადების საფუძველზე განხორციელდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანა და დაზუსტდა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრები.

საქმის მასალების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 06.06.2003წ. №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ...ში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 700 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. №...; წინა ს.კ. №...), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა თ. გ-ასთან დადებული ნოტარიალურად დამოწმებული 05.06.2003წ. №1-2834 ნასყიდობის ხელშეკრულება. 13.09.2010წ. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ. მ-ის მოთხოვნა და განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრი-

რებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ქონებას განესაზღვრა ახალი საკადასტრო კოდი: ... (წინა ს.კ. №...), 15.09.2010 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული ქონება შეიძინა ე. ლ-მა, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა 21.09.2010 წ. მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება ე. ლ-ის მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ.

ადმინისტრაციული წარმოების მასალების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 06.06.2003წ. №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა ქ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 700 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ...), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 05.06.2003წ. თ. გ-ასთან დადებული, ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. რეგისტრაციის შესახებ 14.04.2010წ. №... გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის საზღვრები დაზუსტდა და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი: №.... გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის იმავე წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით 15.09.2010წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ე. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ე. ლ-ის განცხადების საფუძველზე, უძრავი ნივთები: ს.კ. N ... და ს.კ. №... გაერთიანდა, რაზეც მიღებულ იქნა 03.11.2010წ. №... გადაწყვეტილება, გაერთიანებულ ქონებას მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: №.... ე. ლ-მა 22.12.2010წ. მოითხოვა გაერთიანებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 28.12.2010წ. №... გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1, 27-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას, დაინტერესებულმა პირმა კი თავის მხრივ უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენისას თანდართული იყო ყველა ის დოკუმენტი, რაც მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოუშობდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივ საფუძველს. საკასაციო სასამართლოს 16.01.2014წ. გადაწყვეტილებაში (№ას-189-182-2013) აღინიშნა, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლების, მათ შორის, საკუთრების უფლების და მათი მდგომარეობის სწორი ასახვა. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუს-

ტობა. სასამართლომ მიუთითა, რომ საკასაციო პალატამ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის მიუთითა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის, აქტის დასაბუთების ვალდებულება. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. სზაკ-ის აღნიშნული დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (სუსგ 23.09.2014წ. №ბს-246-243(კ-14)). ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე. სზაკ-ის აღნიშნული დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან, დაცულია აქტების მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოსარჩელის სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში, კერძოდ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული მიმართებისა (2011-2013 წწ.) და ბრძანებების (2016 წ.) ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნაწილშიც სარჩელი უსაფუძველოა. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური

მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. მოცემული დავის ფარგლებში დასადგენია სადავო აქტების გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანოს ნორმატიული უფლებამოსილების ფარგლებში. მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2011-2013 წ.წ. მიმართვების გამოცემის დროს მოქმედი „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ კანონის 35-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონებას განეკუთვნებოდა: ა) ქონება, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაა; ბ) სახელმწიფოს მიერ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შექმნილი ან შეძენილი ქონება. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ XIII თავი ეხება მუნიციპალიტეტის ქონებას და განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის ქონების კატეგორიებს, შექმნის წესსა და ქონებრივ უფლებებს, აგრეთვე მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. მუნიციპალიტეტი ქონებაზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას დამოუკიდებელია და მუნიციპალიტეტის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებული არიან დაიცვან მუნიციპალიტეტის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები (იგივე რეგულაციას ითვალისწინებდა მანამდე მოქმედი 16.12.2005წ. №2304-რ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონი). „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ ორგანული კანონის 116-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის ქონების პრივატიზებისას, მართვის ან სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას, აგრეთვე შესაბამის სახელმეკურნულებო ვალდებულებათა შესრულების მონიტორინგისას მთავრობას შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მეშვეობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 22.12.2014 წ. №19-73 დადგენილებით (ძალადაკარგულია 2018 წლის 22 თებერვლიდან ქალაქ თბი-

ლისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018 №13-42 დადგენილებით) დამტკიცდა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდება (დებულება)“, რომელიც ადგენს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის 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. აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლი განსაზღვრავს სააგენტოს მიზნებს და ახდენს მის ფუნქციათა ჩამონათვალს, რომელთაგან ერთ-ერთია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა. საქართველოს მთავრობის 24.10.2007 წ. №233 დადგენილების 6¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქ. 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, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირებამდე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს ქონების სააგენტოსა და საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს. სადავო აქტების გამოცემის პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონი განსაზღვრავდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების კატეგორიებს, მისი შექმნის წესსა და ქონებრივ უფლებებს, ასევე თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძველებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის 8¹ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარუდგენს სათანადო დოკუმენტაციას, რაც აღნიშნული ქონების ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველია. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 22.12.2014 წ. №19-73 დადგენილების მე-7 მუხლი სააგენტოს ერთ-ერთ უფლებად უთითებს უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხვა-რეგისტრაციას, გამიჯვნა-გაერთიანებას, უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას (ფართობის უცვლელად); ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას (ფართობის შემცირებით); უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციისთვის უძრავი ქონების აზომვითი, საკადასტრო და სხვა სამუშაოების წარმოებას. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ჯერ კიდევ 11.03.2011 წ. №06-8/2153 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის თანახმად, მოითხოვა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად დარეგისტრირება. აღნიშნულის შემდგომ, ეტაპობრივად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო მიმართავდა რა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ...ში არსებული მიწის, საკადასტრო კოდი №... (რიგ შემთხვევაში ს/კ ...) კორექტირებული საზღვრებით რეგისტრაციას, რითიც ახორციელებდა მოქმედი კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას და წარმოდგენილი სარჩელის პირობებში მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლებში, კანონმდებლობის რა მოთხოვნები იქნა დარღვეული, რამაც თავის მხრივ შეზღუდა მოსარჩელის უფლებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 27.02.2018 წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. მ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.11.2018 წ. განჩინებით ზ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო პალატამ

მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად მიუთითა სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობაზე და სწორად განმარტა იგი. სააპელაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო აქტები გამოცემული აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. განმცხადებლებს უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი ჰქონდათ კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, რომელთა შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ ადგილი არ ჰქონდა უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ რაიმე გარემოებას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული აქტები შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან, დაცულია აქტების მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართებთან დაკავშირებითაც სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებები და აღნიშნა, რომ საქმის მასალების მიხედვით სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ჯერ კიდევ 11.03.2011წ. №06-8/2153 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“» ორგანული კანონის თანახმად, მოითხოვა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად დარეგისტრირება. აღნიშნულის შემდგომ, ეტაპობრივად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო მიმართავდა რა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ითხოვდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ...ში მდებარე მიწის, საკადასტრო კოდი №... (რიგ შემთხვევაში ს/კ ...) კორექტირებული საზღვრებით რეგისტრაციას, რითაც ახორციელებდა მოქმედი კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას. ამდენად განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძვლებზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.11.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ზ. მ-ის მიერ.

კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეფასებულია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები. სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა აპელანტის არგუმენტებზე, არ შეაფასა ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ზ. მ-ის მიწის ნაკვეთის დასავლეთით მდებარე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ არსებითად შეცვალა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად იყო ...ის ტერიტორია, რომელიც შემოსაზღვრული იყო მყარი ღობით. დღემდე შენარჩუნებულია ...ის ტერიტორიის ღობის მხარე, მომიჯნავედ კი არის განთავსებული ზ. მ-ის მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, აღმოსავლეთის მხრიდან – ღობის მოსაზღვრე მხარეს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ნაკვეთის რეგისტრაციამ მოიცვა მუნიციპალიტეტის მიერ უკვე გასხვისებული ...ის ტერიტორია და ზ. მ-ის რეგისტრირებული ნაკვეთის ნაწილი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა აგრეთვე, რომ ზ. მ-ის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე ნაკვეთი რეგისტრირებულია ისე, რომ ნაკვეთის საზღვრები კვეთს ზ. მ-ის ნაკვეთზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს. ზ. მ-ის ნაკვეთი ქრონოლოგიურად იყო პირველი ნაკვეთი, რომელიც გამოიყო ...ის ტერიტორიიდან და მისი მომიჯნავე ნაკვეთები – დასავლეთით ორი ნაკვეთი და ჩრდილოეთით ერთი ნაკვეთი გაიმიჯნა მხოლოდ ზ. მ-ის ნაკვეთის გამოყოფის შემდეგ. მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ დასავლეთით მდებარე ორი ნაკვეთი თავდაპირველად გამოიყო როგორც 0,06 ჰა ნაკვეთი, თუმცა რამდენიმე დღეში რაიმე უფლება დამდგენი დოკუმენტის ცვლილების გარეშე, ნაკვეთი დარეგისტრირდა როგორც 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთი. ზ. მ-ის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და მისი საკუთრების უფლება ან მდებარეობა არც ერთ მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. სასამართლოებმა არ იმსჯელეს მოსარჩელის მითითებებზე, ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე. სარჩელის საფუძვლიანობის დამდგენი მტკიცებულებები არ შეფასებულია. კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება უზენაესი სასამართლოს დადგენილ პრაქტიკას, რომლის მიხედვით არ შეიძლება პირის საკუთრების უფლების შელახვა მხოლოდ იმიტომ, რომ მის სახელზე საკუთრება დაუზუსტებელი მონაცემებით არის აღრიცხული. ზ. მ-ეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მით უფრო, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ უთითებს ნაკვეთის ალტერნატიულ მდებარეობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების 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 შემოწმების გზით, რაც გულისხმობს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შეფასებასაც. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილი შედგება მხოლოდ სადავო რეგისტრაციების, მათი საფუძვლების არასრული აღწერისა და ნორმების ციტირებისაგან, განჩინება არ შეიცავს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ ციტირებული ნორმების გამოყენების რაიმე არგუმენტაციას, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებას, სრულად უგულებელყოფილია მოსარჩელის სახელზე განხორციელებული ძალაში მყოფი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, არ არის შეფასებული საქმეში დაცული მტკიცებულებები. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მართალია ვრცლად იმსჯელეს ადმინისტრაციული წარმოების სათანადოდ ჩატარების, წარმოებაში დაინტერესებული პირის ჩართვის, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი გამოკვლევის, აქტის დასაბუთების მნიშვნელობაზე, თუმცა არ გაითვალისწინეს მათ მიერვე მითითებული მსჯელობა, არ შეამოწმეს სადავო აქტების მიმართ აღნიშნული მოთხოვნების დაცვის საკითხი. ზემოაღნიშნულ საკითხებზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების ზოგად მსჯელობას უშუალოდ მოჰყვება სასამართლოს დასკვნა სადავო აქტების კანონიერად მიჩნევის შესახებ, თუმცა გაურკვეველია აღნიშნული ზოგადი მსჯელობის დავაზე დამდგარ შედეგთან შემხებლობა, სადავო აქტების კანონიერად მიჩნევის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში „პირვისაარი ფინეთის წინააღმდეგ“ („Hirvisaari v. Finland“, §32) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილების იმ დებულებაზე მითითება, რომლის მიხედვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოიცავს ზედა ინსტანციაში ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას, არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას, ვინაიდან თავის მხრივ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არის დასაბუთებული, შესაბამისად გაუგებარია პირველი ინსტანციის სასამართლოს რა დასკვნები გაიზიარა სააპელა-

ციო სასამართლომ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ზ. მ-ის სახელზე 2001 წლის 28 ივნისიდან აღრიცხულია სოფ. ...ში მდებარე 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...), რეგისტრაციის საფუძველია 19.06.2001წ. თ. გ-ასთან დადებული, ნოტარიალურად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. 25.04.2016წ. ზ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა (28.04.2016წ.), შემდეგ კი შეწყდა (31.05.2016წ.) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების გამო, ზ. მ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით საკადასტრო მონაცემები იჭრებოდა სამი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...; ს.კ. ...; ს.კ. ...) საზღვრებში. ამდენად, დაუზუსტებელი მონაცემებით განხორციელებული ძალაში მყოფი რეგისტრაციის მიუხედავად, ზ. მ-ემ ვერ განახორციელა თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი (ძალადაკარგულია 28.12.2005წ. №2635 კანონით) ითვალისწინებდა საჯარო რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას (13.1 მუხ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.2005წ. კანონი (ძალადაკარგულია 19.12.2008წ. №820 კანონით) ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (ძალადაკარგულია 2020 წლის 1-ლი იანვრიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №87 ბრძანებით) 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებდნენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება ყოფილიყო საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგის-

ტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალური თიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების უპირობო ჩამორთმევას. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის ან მისი ნაწილის მე-სამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას (სუსგ 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12)).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება კონკრეტული სახით არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ზ. მ-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იმ მონაცემებით, რომელიც მითითებულია საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში. გასათვალისწინებელია, რომ ზ. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი, – მიწის ყიდვა-გაყიდვის 19.06.2001წ. ხელშეკრულება, არ გაუქმებულა, ზ. მ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მთლიანად ან ნაწილობრივ სადავო არ გამხდარა, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება აგრეთვე ზ. მ-ის საკუთრების უფლების გადასვლის ან

შენწყვეტის ფაქტის, ჩანანერის ნაწილობრივ ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, ის ერთი მხრივ არ უარყოფს მოსარჩელისადმი კონკრეტული ფართის მიწის ნაკვეთის ფორმალურ კუთვნილებას, თუმცა მეორე მხრივ მართლზომიერად მიიჩნევს სადავო აქტებს, რომლითაც მოსარჩელის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთისა და სახლის გარკვეული ნაწილი სხვა მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებში ექცევა და ამასთანავე, საეჭვოს არ ხდის ზ. მ-ის საკუთრებაში რიცხული ქონების კონკრეტულ ადგილზე მდებარეობას. 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. ზემოაღნიშნულთან ერთად მხედველობაშია მისაღები, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაზუსტების შესაძლებლობას, ამდენად, ზ. მ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამოირიცხავდა შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების (გარკვეულწილად შემცირების ან გაზრდის) შესაძლებლობას, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში არ გამოკვლეულა ზ. მ-ის მიწის ნაკვეთის ფართის კონკრეტული ოდენობით შემცირების საჭიროება და საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ ზ. მ-ემ თავის საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება ვერ განახორციელა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან ზედდების გამო, რომელთა საკადასტრო კოდებია: ...; ...; საქმის მასალების მიხედვით, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი, ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ა. ჯ-ი, ხოლო ... კოდის მქონე ქონება ეკუთვნის ე. ლ-ს.

საქმის მასალების მიხედვით, გარდაბნის რაიონის გამგეობის 09.02.2000წ. №3 დადგენილებისა და №24 ოქმის საფუძველზე სოფელ ...ში მდებარე, ...ის მიერ დაკავებული 4,07 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაეცა საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და გადამამუშავებელი მრეწველობის მუშაკთა პროფკავშირის რესპუბლიკურ საბჭოს, მიწის ნაკვეთი 22.02.2000წ. აღირიცხა საბჭოს საკუთრებად, მიენიჭა კოდი: ..., გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობა. 08.03.2000წ. საბჭომ აღნიშნული ქონება ნოტარიალურად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიჰყიდა თ. გ-ას, რომელიც აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ამის შემდგომ თ. გ-ამ დაიწყო თავის საკუთრებაში რიცხული 4.07 ჰა მიწის ნაკვეთის შედარე-

ბით მცირე ფართებად დაყოფა და გასხვისება. 19.06.2001წ. თ. გ-ამ ნაკვეთის ნაწილი 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა მოსარჩელე ზ. მ-ეს (ს.კ. ...), რომელიც აღირიცხა მესაკუთრედ.

05.06.2003წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო თ. გ-ასა და ქ. ჩ-ს შორის, ქ. ჩ-ი აღირიცხა 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, ს.კ.: ..., მოგვიანებით ქ. ჩ-ის მოთხოვნის საფუძველზე დაზუსტდა მისი რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო სამსახურის 14.04.2010წ. გადაწყვეტილებით განცხადება დაკმაყოფილდა, ქ. ჩ-ი აღირიცხა სოფ. ...ში დაზუსტებული 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 15.09.2010წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა ე. ლ-მა და 28.12.2010წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე აღირიცხა მესაკუთრედ.

05.06.2003წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ. გ-ამ მ. მ-ს მიჰყიდა 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთი, ს.კ. ..., 06.06.2003წ. მ. მ-ი აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. მ. მ-ის მოთხოვნის საფუძველზე 13.09.2010წ. გადაწყვეტილებით დაზუსტდა მისი რეგისტრაცია, მ. მ-ი აღირიცხა 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 15.09.2010წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა ე. ლ-მა და 21.09.2010წ. აღირიცხა მესაკუთრედ.

28.10.2010წ. განცხადებით ე. ლ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს თავის საკუთრებაში რიცხული ორი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის: ს.კ. ... და ს.კ. ... გაერთიანების მიზნით. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.11.2010წ. გადაწყვეტილებით ე. ლ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა, განხორციელდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და გაიცა ამონაწერი, რომლის მიხედვით ე. ლ-ი ირიცხება სოფ. ...ში მდებარე 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, გაერთიანებული ნაკვეთის საკადასტრო კოდია: სწორედ აღნიშნული გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ზ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს დასავლეთიდან. ქ. ჩ-ისგან და მ. მ-ისგან ე. ლ-ის მიერ ნაკვეთების შეძენის შემდეგ ორივე ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები დაზუსტდა (28.12.2010წ.), დაზუსტებისას რადიკალურად შეიცვალა გაერთიანებული ნაკვეთის კონფიგურაცია, რამაც მოსარჩელის აზრით, გამოიწვია მის ნაკვეთთან გადაფარვა და ნაკვეთების ზედდება. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მოსარჩელე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში უთითებდა აგრეთვე, რომ ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი, რომელიც თავდაპირველად თ. გ-ასგან მ. მ-მა იყიდა, საჯარო რეესტრში აღირიცხა არასწორი კონფიგურაციით, რასაც მოსარჩელის მოსაზ-

რებით ადასტურებს მის მიერ საქალაქო სასამართლოში წარდგენილი 01.02.2016წ. ექსპერტიზის დასკვნა. საქმეში დაცული ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით, ქ. ჩ-ის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონმობაზე ასახული მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არ არის დატანილი ნაკვეთის გაბარიტული ზომები, მასშტაბი და კოორდინატები, რის გამოც შეუძლებელია ნახაზის შედარება შემდგომში საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ ამავე მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებულ ზომებთან და ადგილმდებარეობასთან. 06.06.2003წ. გაცემულ მ. მ-ის მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონმობაზე ასახული მიწის ნაკვეთის ნახაზზე არ არის დატანილი ნაკვეთის გაბარიტული ზომები, მასშტაბი და კოორდინატები, რის გამოც შეუძლებელია აღნიშნული ნახაზის შედარება შემდგომში საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ ამავე მიწის ნაკვეთის გაბარიტულ ზომებთან და ადგილმდებარეობასთან, თუმცა ვიზუალურად აღნიშნული ნაკვეთები წარმოადგენს სხვადასხვა გეომეტრიულ ფიგურებს და მათი კონფიგურაცია საგრძნობლად განსხვავდება ერთმანეთისაგან, იდენტურია მხოლოდ ნაკვეთის ფართები. საქმეში დაცულია აგრეთვე №928 მ. მ-ის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი საკადასტრო რუკა, შემდგომში წარდგენილი აზომებითი ნახაზი და ექსპერტიზის დასკვნის №2 დანართი, რომელიც მათ ურთიერთშედარებას ასახავს. მიუხედავად იმისა, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში წარდგენილი იყო ყველა აღნიშნული მტკიცებულება და მოსარჩელეც არაერთგზის მიუთითებდა მეზობელი ნაკვეთის კონფიგურაციის დაუსაბუთებელ ცვლილებაზე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა წარდგენილი მტკიცებულებები და მოსარჩელის არგუმენტაციის საფუძვლიანობა არ შეაფასეს, არ გამოიკვლიეს ამჟამად ე. ლ-ის და ნინა მესაკუთრის – მ. მ-ის სახელზე კონკრეტული კონფიგურაციის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაციის საკმარისობა, სათანადოობა და რეგისტრაციის განხორციელებამდე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების კანონშესაბამისობა. საკაცაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლოსთვის არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა (სსკ-ის 105-ე მუხ.), მათ შორის საექსპერტო დასკვნას, რომელიც სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და ფასდება სსკ-ის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით (სსკ-ის 172-ე მუხ.), თუმცა სასამართლოს მიერ უნდა დასაბუთდეს ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებაზე უარის თქმა (სსკ-ის 172-ე მუხ.). სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს საექსპერტო დასკვნის არგუმენტირე-

ბული უარყოფის დასაბუთებას. ასეთად ვერ ჩაითვლება სააპელაციო პალატის მითითება, რომ სადავო აქტები საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შედეგად არის მიღებული. სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების ციტირება, არ ადასტურებს სადავო აქტების გამოცემას აღნიშნული ნორმების მოთხოვნათა დაცვით. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს რაიმე მოტივაციას ზემოაღნიშნულ მინის ნაკვეთზე განხორციელებული რეგისტრაციის უსწორობასთან დაკავშირებით ზ. მ-ის არგუმენტებზე.

მეორე მინის ნაკვეთი, რომელიც ზ. მ-ის დაინტერესებაში მყოფ მინის ნაკვეთს ფარავს ამჟამად აღრიცხულია ა. ჯ-ის სახელზე. საქმის მასალების მიხედვით, თ. გ-ამ თავისი მინის ნაკვეთის ნაწილი – 0,06ჰა ფართის, ... საკადასტრო კოდის მქონე, 20.08.2002წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიჰყიდა ა. ჯ-ს, რომელიც სააგენტოს 23.08.2002წ. გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ. 16.11.2007წ. რეგისტრაციით განხორციელდა საკადასტრო გეგმის მომზადება ა. ჯ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, ხოლო 19.11.2007წ. განაწვევით, ა. ჯ-ის განცხადების საფუძველზე, განხორციელდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების და დამატების შეტანა და დაზუსტდა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრები. აღნიშნულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ზ. მ-ე სადავოდ ხდის არა ა. ჯ-ის საკუთრების წარმოშობის საფუძველს, მის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის ფართს, არამედ ნაკვეთის მდებარეობას, რადგან ზ. მ-ის მითითებით ა. ჯ-ის ნაკვეთის არსებული რეგისტრაციის მიხედვით, ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრები არა მარტო ცდება ნაკვეთის ფაქტობრივ საზღვრებს, არამედ კვეთს მოსარჩელის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელ სახლს და სახლის ნაწილს ა. ჯ-ის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრების შიგნით აქცევს. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს აღნიშნული გარემოება არ შეუფასებიათ, არ დაუდგენიათ გადაფარვის კონკრეტული ფარგლები, მისი გამომწვევი მიზეზები, საზღვრების კორექტირების საფუძველები, არ დადგენილა ხსენებული ორი აქტიდან რომელმა გამოიწვია გადაფარვა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მინის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია თავისთავად უშვებს და გულისხმობს შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას, თუმცა მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. საკადასტრო რუკა დგება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის საფუძველზე, კორექტირებას საფუძველად

უნდა ედოს საკადასტრო მონაცემები და უფლების დამდგენი დოკუმენტი, საკადასტრო საზღვრის დაზუსტება არ უნდა მოხდეს თვითნებურად. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ შეუძლია ბიათ აღნიშნულ საფუძველთა არსებობა, არ შეუფასებიათ საქმეში დაცული, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზი, რომლის მიხედვით ს.კ. ... ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვარი მართლაც კვეთს ზ. მ-ის საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე არსებულ ნაგებობას. საქმეში დაცულია აგრეთვე 20.01.2017წ. მომზადებული ორთოფოტო, რომლის მიხედვით ს.კ.... ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი თავის ფარგლებში აქცევს ზ. მ-ის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობის ნაწილს, ამასთანავე, ... ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი სრულად არ შემოსაზღვრავს აღნიშნულ ნაკვეთზევე მდებარე ნაგებობას, ორთოფოტოს მიხედვით ... ნაკვეთზე მდებარე შენობის ნაწილი ცდება ამავე ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარს, რაც მეტად სარწმუნოს ხდის მოსარჩელის მოსაზრებას ნაკვეთის საზღვრების უსწორო რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული და საქმეში დაცული სხვა მტკიცებულებები სრულად უგულვებელყოფილ იქნა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ. სასამართლომ არ გაითვალისწინა აგრეთვე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6¹ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებული იყო გადაემონუმებინა სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. აღნიშნულს დამატებით ადასტურებს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონი, რომლის თანახმად სააგენტო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა (მე-6 მუხ.).

რაც შეეხება მესამე ნაკვეთს, რომელიც ზ. მ-ის დაინტერესე-

ბაში მყოფ მინის ნაკვეთს ფარავს, ამჟამად ნაკვეთი რეგისტრირებულია თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე. საქმეში დაცული სარეგისტრაციო მასალებით დასტურდება, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 11.03.2011წ. მიმართული მოთხოვნით იქნა ...ში მდებარე 1 239 718 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოს 11.04.2011წ. გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა, თვითმმართველი ერთეულის სახელზე აღირიცხა ...ში მდებარე 1 239 718 კვ.მ. მინის ნაკვეთი და მიენიჭა კოდი: ამის შემდგომ 2011-2013 წლებში სსიპ ქონების მართვის სააგენტო პერიოდულად აგზავნიდა მიმართვეებს მარეგისტრირებელ ორგანოში თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის დაზუსტების, საზღვრების და კონფიგურაციის ცვლილების მოთხოვნით. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 26.08.2013წ. ბრძანების საფუძველზე 09.11.2011წ. თვითმმართველობის სახელზე ... კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი გაიყო: ... და ... საკადასტრო კოდების მქონე მინის ნაკვეთებად. 02.09.2013წ. თვითმმართველობის სახელზე რიცხული ... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთი დაიყო ორ მინის ნაკვეთად, საკადასტრო კოდებით: ... (1 187 381 კვ.მ.) და ... (347 კვ.მ.). მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ზ. მ-ის განცხადებაზე მიმდინარე წარმოების შეჩერებისა და შემდგომში შეწყვეტისას, მოსარჩელის დაინტერესებაში მყოფ მინის ნაკვეთს ზედდება სწორედ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რიცხულ ... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთთან დაუფიქსირდა. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ აღნიშნულმა კოდმა მოგვიანებით – 2016წ. კვლავ განიცადა მოდიფიცირება, 15.07.2016წ. ... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთი დაიყო ... (1 185 757 კვ.მ.) და ... (773 კვ.მ.) საკადასტრო კოდების მქონე მინის ნაკვეთებად, ხოლო 22.08.2016წ. თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რიცხული ... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთი დაიყო ორ მინის ნაკვეთად, საკადასტრო კოდებით: ... (1 184 857 კვ.მ.) და ... (900 კვ.მ.). ამჟამად, ზ. მ-ის დაინტერესებაში მყოფი მინის ნაკვეთის ნაწილი ზედდებაშია თვითმმართველი ერთეულის სახელზე ... საკადასტრო კოდით რიცხულ მინის ნაკვეთთან.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი წარდგენილ თავდაპირველ მიმართვას, ისევე როგორც შემდგომ საზღვრების, კონფიგურაციისა და ფართების კორექტირების მიზნით წარდგენილ მიმართვებს/ბრძანებებს არ ჰქონდათ დართული რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. სადავო პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართვე-

ლობის შესახებ“ ორგანული კანონის (ძალადაკარგულია (2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან) საქართველოს 02/05/2014 №1958 ორგანული კანონით) 47-ე მუხლის, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ კანონის (ძალადაკარგულია (2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან) საქართველოს 02/05/2014 №1958 ორგანული კანონით) 34.1 მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში შეიძლება ყოფილიყო ადგილობრივი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწებისა. სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებდა აგრეთვე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონი (ძალადაკარგულია (2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან) საქართველოს 02/05/2014 №1958 ორგანული კანონით) და ამჟამად მოქმედი ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი, რომელიც მუნიციპალიტეტს მიკუთვნებული ქონებიდან კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწებს გამორიცხავს (107-ე მუხ.1-ლი პუნქტის „ბ.ა“ ქვ.პ., მე-2 პუნქტის „ა“ ქვ.პ.). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო პირველადი რეგისტრაციის დროს, ისევე როგორც ე. ლ-ისა და ა. ჯ-ის მიწის ნაკვეთებზე სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტებისას, მიწის ნაკვეთი ზ. მ-ის სახელზე უკვე იყო აღრიცხული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს და მესამე პირების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციებით კონკრეტულ, გადაფარულ ნაწილზე ზ. მ-ის საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა, ამდენად სახეზეა ერთი და იგივე ტერიტორიაზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც ყურადღება უნდა მიექცეს უფლების რეგისტრაციის ქრონოლოგიას. საქმეში დაცულია ზ. მ-ის 21.09.2008წ. განცხადება, რომლითაც განმცხადებელი მოითხოვდა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურისგან საკუთრების რეგისტრაციას, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის მიზეზი საქმეზე არ დადგენილა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 13.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც)

სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. მოცემულ შემთხვევაში ზ. მ-ის დაინტერესებაში მყოფი მინის ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, სადავო საკარმიდამო ნაკვეთი შემორაგულია, მასზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, უძრავი ქონება იმყოფება ზ. მ-ის მფლობელობაში, ამდენად, სავსებით შესაძლებელი იყო როგორც სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში, აგრეთვე მარეგისტრირებელ ორგანოში მიმდინარე წარმოებისას დაინტერესებული პირის დადგენა (მით უფრო, რომ გადაფარვაში მოქცეულია საცხოვრებელი სახლი), მისი წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა, მისი ინტერესების გათვალისწინება (საქმის მასალებით დასტურდება აგრეთვე, რომ არც ერთ საკადასტრო ნახაზს დაინტერესებული პირის სახით ხელს არ აწერს ზ. მ-ე, საკადასტრო აღწერები მისი დასწრების გარეშე ჩატარდა). მიმართვა, რომელსაც წარადგენდა საჯარო რეესტრში სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, თავისი ბუნებით არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცემა კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიაზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადანყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. აღნიშნული ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადანყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას. ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების

დროს. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო უნდა მოქმედებდეს კომპეტენტურად, აღნიშნული არის მისი არა უფლება, არამედ ვალდებულება. საქართველოს მთავრობის 24.10.07წ. №233 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის 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 მუხლის თანახმად, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე, მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს, რაც არის მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებების მიღება, თვითმმართველობის სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მიმართულების წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა ნაკვეთის საზღვრებთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია, მათ შორის, უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 27.04.2016წ. №5033 კანონით) 12.6 მუხლის, ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 6.1 მუხლის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონომობიდან, აგრეთვე ადგილის დათ-

ვალერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით და სხვ.. გასათვალისწინებელია, რომ ამჟამად მოქმედი „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მიხედვით, სწორედ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს შორის სახელდება საჭიროების შემთხვევაში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა (4¹ მუხ.).

საკასაციო პალატა არ იზიარებს ქონების მართვის სააგენტოს შესაგებელში მოყვანილ მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სააგენტოს არ ევალება პირის დაინტერესებაში მყოფი უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირებამდე დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა. აღნიშნული მოსაზრება არ ემყარება საკანონმდებლო საფუძველს, სასკ-ის 17.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამ ვალდებულებისგან სააგენტოს არ ათავისუფლებს ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს სარეგისტრაციო სამსახური.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან რეესტრისადმი მიმართვა არ გულისხმობს საჯარო რეესტრის უპირობო ვალდებულებას გაატაროს რეგისტრაციაში მუნიციპალიტეტის სახელზე მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი. მარეგისტრირებელ ორგანოს ასეთ შემთხვევაშიც, ისევე როგორც სხვა ნებისმიერი სარეგისტრაციო წარმოებისას, ეკისრება საქმის გარემოებათა გამოკვლევის ვალდებულება. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდე-

ბა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თვითმმართველობის, ისევე როგორც მესამე პირების სახელზე, დაზუსტებული რეგისტრაციების განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის/მისი ნაწილის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქულ შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამონმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ზ. მ-ის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე, არ გათვალისწინებიათ აგრეთვე განხორციელებულ რეგისტრაციათა ქრონოლოგია და საფუძვლები. სააპელაციო პალატამ სრულად უგულებელყო მარეგისტრირებელი ორგანოს და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ნორმატიული ვალდებულებები წარმოების სათანადოდ ჩატარებისა და საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის საჭიროების შესახებ.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა მსგავსი შინაარსის მიმართვების მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენის ნორმატი-

ულად განსაზღვრული უფლებამოსილება, არ ადასტურებს თვითმმართველი ერთეულის სახელზე მინის ნაკვეთის აღრიცხვის მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი მიმართებებისა და მათ საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების მართლზომიერებას. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემა იმთავითვე არ ნიშნავს ამ აქტის კანონიერებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერების შეფასებისას, აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების გარდა სხვა ასპექტების შეფასება უნდა განხორციელდეს, მათ შორის უნდა შემოწმდეს წარმოების ფორმალური წესების დაცვა, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი გამოკვლევის ვალდებულების შესრულება, დაინტერესებული მხარეების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, დამდგარი შედეგის საკითხის მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებთან და ფაქტობრივ გარემოებებთან შესაბამისობა და სხვ.. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო შემოიფარგლა სადავო მიმართვების/ბრძანებების გამოცემის მიმართ სისპეციალურ მართვის სააგენტოს ფორმალურ უფლებამოსილებაზე მსჯელობით, სააგენტოს მიერ მიმართვის წარდგენის უფლების კონსტატაციით, რაც თავისთავად არც იყო სადავოდ გამხდარი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია აგრეთვე, რომ სადავო აქტების გამომცემის მიზნით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება შეესაბამებოდა სზაკ-ის მოთხოვნებს, თუმცა გაურკვეველია რას ეფუძნება აღნიშნული დასკვნა: პალატას არ გამოუკვლევია ზ. მ-ის, როგორც დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვის საკითხი, არ დაუდგენია ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე რაიმე გარემოებების გამოკვლევა, არ უმსჯელია ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ზ. მ-ის საკუთრების უფლების შესაძლო უგულებელყოფის საკითხზე. უკვე აღინიშნა, რომ კანონმდებლობა არ გამოორიქხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას. გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო პალატას არც ზ. მ-ის მინის ნაკვეთის რეალური საზღვრები და გადაფარული ტერიტორიის ოდენობა დაუდგენია. სისპეციალურების მართვის სააგენტოს რიგი სადავო აქტებით განხორციელდა ...ში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ არ დადგენილა საზღვრების კორექტირების შესახებ მრავალ-

ჯერადი მიმართების მიზეზი, მიმართების კავშირი მოსარჩელის ნაკვეთთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებებით კორექტირებული საზღვრებით მოსარჩელის ნაკვეთის გადაფარვაში მყოფი ფართის ოდენობა მაშინ, როდესაც სადავო აქტების გამოცემის დროს და ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობა დასაშვებად თვლის გარკვეული ოდენობის ფარგლებში ნაკვეთებს შორის გადაფარვის შესაძლებლობას (საქარველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხ., 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხ., საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. №388 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის“ მე-2 მუხ.). სააპელაციო პალატას, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა უზრუნველყოს არა მარტო დაზუსტებული, არამედ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირის ინტერესთა დაცვა, წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი შეფასება და სასამართლო გადაწყვეტილებით დამდგარი სამართლებრივი შედეგის სათანადო დასაბუთება.

მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციების არსებობის პირობებში მოსარჩელემ და მისი მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრე ფიზიკურმა პირებმა დაიკავეს მათ მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი მიწის ნაკვეთები და შესაბამისი ღირებულებით მოახდინეს საზღვრების ფაქტობრივი გამიჯვნა, საქმის მასალებით არ დასტურდება საჯარო რეესტრის სადავოდ გამხდარ რეგისტრაციებამდე, მათ შორის რაიმე ტერიტორიული დავის არსებობა. ამასთანავე, ერთ-ერთი მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრე – ა. ჯ-ი, წარმოდგენილ შესაგებელში თანხმობას აცხადებს მორიგებაზე, ხოლო მუნიციპალური ქონების მართვა ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით ადგილობრივი თვითმმართველობის ფუნქციონირების ერთ-ერთი პრინციპია, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით („ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 110-ე მუხ.). ამასთანავე, მოსარჩელის მითითებით, ის და მისი მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრე ა. ჯ-ი ვერ ახერხებენ ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად კორექტირებას სწორედ თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრების მდებარეობის გამო. ამასთანავე, მართალია საკადასტრო საზღვარი დგინდება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორ-

ციელებული აგეგმვის საფუძველზე და არა ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის ან ღობის გათვალისწინებით, თუმცა სამეზობლო საზღვრის დადგენის მიზნებისათვის მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს მეზობელთა ურთიერთშეთანხმებას, წლების განმავლობაში მათი ნაკვეთების გამიჯნავი ფაქტობრივი მყარი ღობის მდებარეობას, არსებული ფაქტობრივი მფლობელობის ფარგლებს. მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრირებული საზღვრები კვეთს სამეზობლო ღობეებს, ასე. მაგ., თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი კვეთს ზ. მ-ის ნაკვეთის შემომსაზღვრელ, ჯერ კიდევ ნაკვეთის გამიჯნამდე არსებულ, ბეტონის ღობეს. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ...ი შემოსაზღვრული იყო მყარი ღობით, რომელიც დღესაც შემოსაზღვრავს მოსარჩელის ზ. მ-ის ნაკვეთის აღმოსავლეთ მხარეს. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთი ფარავს ...ის ღობის შიგნით მდებარე ზ. მ-ის ნაკვეთს. ზ. მ-ის ნაკვეთი არის ყოფილი ...ის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც გასხვისებულია პროფკავშირის საბჭოს მიერ და არ ექცევა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. კერძოდ, 22.02.2000წ. განხორციელდა საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და გადამამუშავებელი მრეწველობის მუშაკთა პროფკავშირის რესპუბლიკური საბჭოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 40700 კვ.მ.) მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, სოფ. ...ი (საკადასტრო კოდი №...), რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 09.02.2000წ. №24 დადგენილება და №3 ოქმი. 24.04.2000წ. ნაკვეთი აღირიცხა თ. გ-აზე 08.03.2000წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, თვითმმართველობის საკუთრების მომწესრიგებელ ნორმატიულ აქტებზე მითითება არ ადასტურებს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას.

საკასაცო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ დგება შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი, ვინაიდან სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს სადავო მიმართევით და მათ საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილებებით ადგილი ჰქონდა მოსარჩელის ნაკვეთთან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მყოფი მიმდებარე ნაკვეთის არა რეალიზაციას, არამედ მესაკუთრის შეუცვლელად საზღვრების კორექტირებას. იგივე ითქმის ა. ჯ-ის კუთვნილი ნაკვეთის მიმართ, აღნიშნულ შემთხვევაში სადავოა სარეგისტრაციო ორგანოს გადამწყვეტილებები ნაკვეთის არა რეალიზაციის, არამედ ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების შესახებ, რომელთა შედეგად ა. ჯ-ის კუთვნილი ნაკვეთის დაზუსტებული საზღვარი კვეთს მოსარჩელის ზ. მ-ის არათუ ნაკვეთის საზღვარს, არამედ გარკვეულ ნაწილში ფა-

რავს ზ. მ-ის სახლს. რაც შეეხება ე. ლ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთთან გადაფარვას, პრეტენზია ეხებოდა არა მხოლოდ წინარე მესაკუთრეების (ქ. ჩ-ი, მ. მ-ი) მიმართ რეგისტრაციების ცვლილებებს, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ე. ლ-ის მიერ ნაკვეთების გაერთიანებისა და დაზუსტების შესახებ გადაწყვეტილებების შედეგად ნაკვეთების კონფიგურაცია მნიშვნელოვნად შეიცვალა, რაც მოსარჩელის მიერ ე. ლ-ის კუთვნილ ნაკვეთთან გადაფარვის მიზეზად სახელდება. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ლ-ის განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება 03.11.2010წ. №..., რომლითაც უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე, 1400 კვ.მ. ნაკვეთი აღირიცხა ე. ლ-ის საკუთრებაში, შემდგომში ე. ლ-მა მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რასთან დაკავშირებითაც 28.12.2010წ. მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. ამასთანავე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.12.2016წ. განჩინებით ზ. მ-ის წარმომადგენლის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდები: №..., №..., №... სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-

მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.11.2018წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო განწყვეტილების დადგენისას;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენაზე უფლებამოსილი ორგანოს განსაზღვრა

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

№ბს-462(2კ-19)

18 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ქ. ცინცაძე,

ნ. სხირტლაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

19.07.2018წ. სს „...მა“ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 27.12.2016წ. №..., 30.01.2017წ. №..., 10.04.2017წ.

№... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 08.11.2016წ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისში წარადგინა განცხადება, ქ. ...ში, ...ს ქ.№...-ში მდებარე 85 კვ.მ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები. ამასთან, განცხადებაში მითითებული იყო, რომ სხვა საჭირო დოკუმენტაცია ერთვოდა №... სარეგისტრაციო წარმოებას. გურიის რეგიონული ოფისის 27.12.2016წ. №... გადანყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დაევალა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, ხოლო 30.01.2017წ. გურიის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო №... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2017წ. №... გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი, უცვლელად დარჩა 27.12.2016წ. №... და 30.01.2017წ. №... გადანყვეტილებები.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 25.07.2017წ. განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ის“ სარჩელი. ამავე სასამართლოს 15.03.2018წ. საოქმო განჩინებით, ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 01.05.2018წ. გადანყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სს „...ის“ სარჩელი; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №... გადანყვეტილება, 2017 წლის 30 იანვრის №... გადანყვეტილება და 2017 წლის 10 აპრილის №... გადანყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სასამართლო გადანყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შეფასების გზით. აღნიშნული გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.12.2018წ. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპე-

ლაციო საჩივრები; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 01.05.2018წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „...ი“ სარეგისტრაციო ობიექტზე (85 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა) პრეტენზიას აცხადებს, როგორც ყოფილი „...ის ...-...ის ...ის“ პრივატიზაციის წესით შემძენი, რაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოშობს პრივატიზებული ობიექტების ქვეშ მდებარე მიწაზე რეგისტრაციის უფლებას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების საწყის ეტაპზე მოქმედი ნორმატიული აქტების დანაწესებზე. მათ შორის, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 09.08.1991წ. კანონზე, ასევე „სახელმწიფო საწარმოების სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანების სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილებაზე, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო და მისი ტერიტორიული ორგანოები შეუდგენენ სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზებას მათი სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის გზით. კანონმდებლობით დადგინდა სახელმწიფო საწარმოთა გარდაქმნა სააქციო საზოგადოებად, ხოლო შემდეგ – აქციათა გაყიდვა. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილების №1 დანართით დამტკიცდა სახელმწიფო საწარმოთა სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ დებულება. აღნიშნული დებულების მე-6 პუნქტის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა გადაწყვეტილებას მისი სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ. მე-10 პუნქტით, სააქციო საზოგადოების რეგისტრაციის მომენტიდან საწარმოს ქვედანაყოფის პასივები და აქტივები მიიღებოდა სააქციო საზოგადოების მიერ. იგი ხდებოდა გარდაქმნილი საწარმოს უფლებებისა და მოვალეობების მემკვიდრე. სააქციო საზოგადოების ქონების შემადგენლობა მისი დაარსების მომენტში აისახებოდა მისი შეფასების აქტში. მე-13 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა მისი აქციების ემისიის პროსპექტს, ხოლო მე-14 პუნქტის შესაბამისად, აქციათა გაყიდვა ხორციელდებოდა სახელმწიფო ქო-

ნების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ საწარმოს პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მოიხმო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007წ. გადაწყვეტილება (საქართველოს მოქალაქეები: ზ. ე-ი, ს. მ-ა, რ. გ-ა და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ), რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლების მნიშვნელობას და „მენარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული „აქციის“ სამართლებრივ ბუნებას შეეხება. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 06.11.2003წ. №3გ-ად-15-გ-03 განჩინებაში ასახული განმარტების მიხედვით, „...საწარმოს დაფუძნება სამართლებრივად წარმოადგენს გარიგებას საზოგადოების შექმნაზე. სახელმწიფოს მიერ კერძო სამართლის იურიდიული პირის დაფუძნება იმავდროულად ნიშნავს სახელმწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობას (განკარგვას), ვინაიდან ამ დროს ხდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებად, თუნდაც ამ იურიდიული პირის წილთა 100%-ის მესაკუთრედ სახელმწიფო დარჩეს...“. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სს „...თან“ მიმართებაში ხელახლა უნდა იქნეს გამოკვლეული კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის მოსარჩელისათვის მიყიდვის ფაქტი, ვინაიდან აქციების პრივატიზებით სააქციო საზოგადოებაზე ხდებოდა ყოფილი სახელმწიფო საწარმოს კუთვნილი ქონების, როგორც სახელმწიფო ქონების (გარდა მიწის ნაკვეთებისა) გადაცემა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებული პირების მონაწილეობით უნდა გამოარკვიოს, სარეგისტრაციო ობიექტი (შენობა-ნაგებობა) კონკრეტულად იყო თუ არა შეტანილი საპრივატიზაციო გეგმაში და შედიოდა თუ არა სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ეტაპზე ახლადშექმნილი საწარმოსთვის გადაცემულ ობიექტთა ჩამონათვალში.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უსაფუძვლოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2017წ. №... გადამწყვეტილებით სს „...ის“ სარეგისტრაციო განაცხადის უარყოფა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებუ-

რად დაკავებულ მინაზე საკუთრების აღიარების უფლება და საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა დადგინდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებზე ვრცელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონი, რომლითაც სპორადული რეგისტრაციის (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და არა საკუთრების უფლების აღიარების) სპეციალური წესი დადგინდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. საქართველოს კანონი და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონი ურთიერთსაწინააღმდეგო დანაწესებს არ შეიცავს (პირველი არეგულირებს მართლზომიერი ან თვითნებური დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების წესს, ხოლო მეორე – მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესს), თუმცა ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.8 მუხლის საფუძველზე (თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში) უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფრო გვიან მიღებულ (გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მინის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. ამავე კანონის 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, „მინის ნაკვეთი“ განმარტებულია, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის

მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტითაც „უძრავი ნივთი“ განმარტებულია, როგორც მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.30 მუხლის თანახმად, თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან ალარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო თუ წილის დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა „დანგრეული“.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო გადაწყვეტილებები არ არის მომზადებული და გამოცემული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე, არსებითად არის დარღვეული კანონის მოთხოვნა, რაც ქმნის მათი ბათილად ცნობის საფუძველს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.12.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მოსაზრებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ 25.12.2018წ. გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“, „ე¹“ ქვეპუნქტების შესაბამისად. ამასთანავე, დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 323-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; გამოიყენა კანონი, რომელიც

არ უნდა გამოეყენებინა; არასწორად განმარტა კანონი.

კასატორი მიუთითებს, რომ ქ. ...ში, ...ს ქუჩა №...-ში მდებარე 85 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით წარდგენილ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, სს „...ს“ წარდგენილი ჰქონდა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით, სს „...ის“ სახელზე გურიის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული არ არის საკუთრების/სარგებლობის უფლება. ამასთანავე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. ...ში, ...ის (...ას) ქუჩა №...-ში სს „...ის“ მითითებით არ არის დაცული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა. დაცულია მხოლოდ უძრავი ნივთის ტექნიკური პასპორტი (აღრიცხვის თარიღი – 19.08.1996წ.), სხვა მისამართით – ქალაქი ...ი, ...ის ქუჩა №..., რომლის შესაბამის გრაფაში (მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სია) მითითებულია მ. მ-ი. ასევე დაცულია მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, მისამართზე: ქ. ...ი, ...ის ქ. №.... სააღრიცხვო მასალაში დაცულია 1997 წლის გირავნობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის №..., მოგირავნე – „გ...ი“, დამგირავებელი – სს „...ი“, მისი პრეზიდენტის – მ. მ-ს სახით), რომლის თანახმად, დამგირავებელმა მთლიანად დააგირავა სს „...ის“ საკუთარი ქონება. მითითებულია დაგირავებული უძრავი ნივთის მონაცემები, თუმცა, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის მონაცემები, მისამართით – ქ. ...ი, ...ის (...ას) ქუჩა №..., სს „...ის“ მითითებით არ არის დაცული. გარდა ამისა, ტექ.ბიუროში აღრიცხული, ...ში, ...ის ქუჩა №...-ში (იგივე ...ს ქ.№...-ში) მდებარე ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი, უკვე რეგისტრირებულია მ. მ-ის საკუთრებად (ს/კ ...), რომელიც სააღრიცხვო მასალაში მითითებული იყო, როგორც მოსარგებლე/მესაკუთრე. აღნიშნული ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ხსენებული უძრავი ნივთი არ წარმოადგენდა სს „...ის“ საკუთრებას.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეში არსებულ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 31.10.1996წ. №1-3/740 ბრძანებაში საუბარია მხოლოდ სს „...ის“ აქციათა პაკეტიდან, დადგენილ ვადებში, პირდაპირი წესით მთლიანად გამოსყიდულ 5600 ცალ აქციაზე საკუთრების უფლების დადასტურებაზე. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გურიის რეგიონული ოფისის 14.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით არ იყო წარდგენილი უძ-

რაც ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 13.12.2016წ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაუგზავნა წერილი №..., რომლითაც მოითხოვა ინფორმაცია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №... წერილით გადაგზავნილ იქნა სს „...ის“ აქციათა პრივატიზების მასალები. წერილში სააგენტო მიუთითებს, რომ საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია არ შეიცავს სს „...ის“ კაპიტალში რიცხვითი უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას. ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს პრივატიზებული საზოგადოების კაპიტალში არსებული ქონების და რეგისტრაციით დაინტერესებული პირის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე. დოკუმენტაციასთან ერთოდან 1993 წლით დათარიღებული ...ის ...-...ის ...ის პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა, რომელშიც მითითებულია 1993 წლის პირველი აპრილისთვის სახელმწიფო საწარმოზე ბალანსით არსებული ობიექტების ჩამონათვალი და დაუმთავრებელი ობიექტების დასახელება. მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის და ადგილმდებარეობის შესახებ მონაცემებში მითითებულია 1,2 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამდენად, კასატორის განმარტებით, გარემოებათა ანალიზით არ დგინდება ხსენებული ქონების სს „...ისათვის“ გადაცემის ფაქტი.

კასატორი მიუთითებს, რომ სს „...ის“ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო იმავე მისამართზე – ქ. ...ში, ...ს ქუჩა №...-ში მდებარე 81 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 05.01.2017წ. №12/628 წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ არის დაცული ...ში, ...ს ქუჩა №...-ში მდებარე უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. ამდენად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ ფლობს დოკუმენტაციას ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების პრივატიზაციასთან დაკავშირებით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ...ის ...-...ის ...-... საერთო კრების №1 ოქმის მიხედვით, ...ის ...-...ის ქარხანა გარდაიქმნა სააქციო საზოგადოებად და საწარმოს მიენიჭა სახელი – სააქციო საზოგადოება „...ი“. საქმეში არსებული, სს „...ის“ გენერალური დირექტორის – მ. მ-სადმი მიწერილი მინისტრის პირველი მოადგილის წერილით დასტურდება, რომ სს „...ის“ აქციების 97.72% სახელმწიფოს მიერ

გასხვისებულია და იმყოფება კერძო მფლობელობაში. წერილში ასევე მითითებულია, რომ გამოშვებული 1 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების 16135 აქციიდან სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულად ითვლება პირდაპირი მიყიდვის წესით საწესდებო კაპიტალის 50.7%, უფასოდ საერთო ჯამში საწესდებო კაპიტალის 6.04%, 20%-ის ფასდაკლებით – 0.78%, აუქციონის გზით – 40.2%, სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება 2.28%. საქმეზე წარმოდგენილია შეთანხმება, სს „...ის“ აქციათა პაკეტის (5600 ცალი აქცია – საწესდებო კაპიტალის 50.74%) მყიდველისა და ამ აქციათა პაკეტის გამყიდველის – საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ დადგენილი პირობის შესრულების ვალდებულების შესახებ, ასევე საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს №1-3/740 ბრძანება სს „...ის“ აქციათა პაკეტიდან პირდაპირი წესით დადგენილ ვადებში გამოსყიდულ 5600 ცალ აქციაზე (და არა შენობა-ნაგებობებზე) საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ.

კასატორი მიუთითებს ზაკ-ის 96-ე, 53-ე მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მეორე, მე-8, მე-9, 21-23-ე მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე, ასევე სამოქალაქო კოდექსის 149-150-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობა, როგორც მინის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, სამართლებრივად დაკავშირებულია ძირითად უძრავ ნივთთან-მინასთან და იგი არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანად არის დაკავშირებული ნივთთან. ამდენად, მინა და შენობა არის ერთმანეთისაგან განუყოფელი და სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, საჯარო რეესტრი არ არის უფლებამოსილი, ცალკე დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება შენობაზე, თუ პირს არ გააჩნია არანაირი საბუთი იმ მინაზე, რომელზეც დგას შენობა. მინისა და მასზე განთავსებული შენობის საკუთრებაში გადაცემა ხდება ერთდროულად. სარეგისტრაციო წარმოების დროს არც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და არც გამოთხოვილი დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე სს „...ის“ საკუთრების უფლება. პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმისა და სხვა დოკუმენტაციის ანალიზის შედეგად დადგინდა, რომ უძრავი ქონების გადაცემა არ ყოფილა განწერილი სახელმწიფო სანარმოს პრივატიზაციის გეგმით. შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ ყოფილა გაცემული მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ სწორად გამოიყენა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზეა უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, კანონით დადგენილი წესით, ხოლო კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხთან დაკავშირებით მსჯელობა სცილდება სააგენტოს კომპეტენციის ფარგლებს.

კასატორის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სწორად დააადგინა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტთან დაკავშირებით წარდგენილი დოკუმენტაცია არ ქმნიდა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის იურიდიულ საფუძველს. გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქმეში წარმოდგენილ პრივატიზაციის ტიპობრივ გეგმაზე, რომელშიც მითითებულია, თუ რა ქონება ერიცხებოდა ...-...ის სახელმწიფო საწარმოს აქციათა პრივატიზაციის განხორციელებამდე და რამდენი ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ჰქონდა დაკავებული სახელმწიფო საწარმოს. განსახილველი შემთხვევისათვის მნიშვნელოვანია, რომ როგორც სარეგისტრაციოდ, ისე სასამართლოში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დადგინდა საწარმოს აქციების გარდა, შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის გადაცემის ფაქტი ახლადშექმნილი სს „...ისათვის“. გარდა ამისა, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1993 წლის აპრილის ბრძანების №2 დანართში – პრივატიზაციის ტიპობრივ გეგმაში (მე-2 მუხლის მე-7 პუნქტი) მითითებულია, რომ საყოფაცხოვრებო დანიშნულების შენობა არ ექვემდებარებოდა პრივატიზაციას, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილ დოკუმენტაციაში გვხვდება „...ის“ გენერალური დორექტორის – მ. წ-ის 01.06.1995წ. განცხადება საქართველოს რესპუბლიკის ქონების მართვის სამინისტროსადმი, რომლის თანახმად, სს „...ს“ უფლება მიეცა, შეეძინა აქციათა პაკეტის მთლიანი ოდენობის 51%.

საქმეს ასევე ერთვის საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის მოადგილის 08.11.1995წ. №01-12/5859, 12.03.1996წ. №01-12/934 წერილები სს „...ს“ გენერალური დორექტორისადმი, რომლითაც მიწოდებულია ინფორმაცია მხოლოდ გამოსყიდული და დარჩენილი აქციების თაობაზე.

კასატორის განმარტებით, მნიშვნელოვანია, რომ საბოლოოდ, 31.10.1996წ. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს №1-3/740 ბრძანებით სს „...ს“ საკუთრების უფლება დაუმტკიცდა მხოლოდ გამოსყიდულ 5 600 ცალ აქციაზე. საქმეს ერთვის მინისტრის პირველი მოადგილის წერილი სს „...ს“ გენერალური დირექტორისადმი, რომლითაც დასტურდება, რომ სს „...ს“ აქციების 97.72% სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულია და იმყოფება კერძო მფლობელობაში, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება – 2.28%. ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დგინდება სახელმწიფო სანარმოს აქციათა სრულად გამოსყიდვის ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს ვარაუდი, რომ სს „...ს“ გადაეცა ის შენობა-ნაგებობები, რომლებიც აღრიცხული იყო ...-...ის სახელმწიფო სანარმოს ბალანსზე.

კასატორის მოსაზრებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებაში არასწორად მიუთითეს „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებაზე, რომელიც ადგენს მხოლოდ თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის პირობებს. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის საქმიანობის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტს. გარდა ამისა, დადგენილების შესაბამისი ნორმის გამოყენება შესაძლებელი იყო იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე მხარე იქნებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და უტყუარად დადგინდებოდა სახელმწიფოს მიერ შენობა-ნაგებობების მინის ნაკვეთის გარეშე პრივატიზაციის ფაქტი. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილება, ამასთან, სასამართლომ არ მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 09.08.1991წ. კანონის იმ ნორმებზე, რომლებიც შეეხებოდა პრივატიზაციის გზით ქონების გადაცემის პროცედურებს. საქმეზე არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი ნორმების საფუძველზე შედგენილი ხელშეკრულება, ასევე ზოგადად დოკუმენტაცია, რომელ-

შიც მითითებული იქნებოდა საწარმოს ქონების შემადგენლობა და ფასი, რაც სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას, დაედგინა, რომ აქციათა პრივატიზაციის პროცესი ასევე ითვალისწინებდა საწარმოს უძრავი ქონების გადაცემასაც. სასამართლო არ უნდა დაყრდნობოდა 09.08.1991წ. კანონით გათვალისწინებული „პრივატიზაციის“ მხოლოდ ზოგად ცნებას და საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეესწავლა კანონის იმ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, რომლებითაც რეგულირდებოდა კონკრეტულად ქონების გადაცემის წესი და პირობები.

კასატორი მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო საწარმოების სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილების №1 დანართის შესაბამისად, არაუგვიანეს 1993 წლის პირველ ივნისამდე საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში ან მის ტერიტორიულ ორგანოში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო პრივატიზაციის გეგმა, ქონების შეფასების აქტი და სააქციო საზოგადოების წესდება. სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება ქონების შეფასების აქტის შედგენა. ამგვარი დოკუმენტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ წარმოუდგენია. ამდენად, აღნიშნულითაც დასტურდება, რომ სს „...ს“ არ გადასცემია სახელმწიფო საწარმოს ბალანსზე რიცხული ქონება და განხორციელდა მხოლოდ საწარმოს აქციათა პრივატიზება. სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები. სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არსებითად დარღვეული არ არის მათი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამდენად, არ არსებობდა ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის წინაპირობები. კასატორი მიუთითებს სუს 07.07.2009წ. №ბს-351-336(კ-09), 25.03.2014წ. №ბს-358-348(კ-13) გადაწყვეტილებებზე და აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში არ მიუთითებია ისეთ გარემოებებზე, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წესით შეუძლებელი იყო. საქმის განხილვისას დადგენილი გარემოებები სასამართლოს საშუალებას აძლევდა, სადავო საკითხი არსებითად გადაენციტა და სარჩელი არ დაექმაცოფილებინა. საჯარო რეესტრმა სასამართლოს წარუდგინა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული საჭირო დოკუმენტაცია. ამდენად, სასამართლოს ევალეობდა მხოლოდ სამართლებრივი შეფასება –

წარმოადგენდა თუ არა მითითებული დოკუმენტაცია სს „...ის“ საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს. სასამართლომ არ გააკეთა კონკრეტული განმარტება სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის რაიმე სახის უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით, შესაბამისად, გაურკვეველია, დამატებით რა უნდა შეისწავლოს სადავო აქტების გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელმაც ერთხელ უკვე საფუძვლიანად გამოიკვლია საჭირო დოკუმენტაცია და დაადგინა, რომ არ დასტურდება შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის ფაქტი. მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ დაეყრდნობა ვარაუდს იმის თაობაზე, რომ აქციათა პრივატიზაცია მოიაზრებდა სახელმწიფო საწარმოს ქონების განკარგვასაც. აღნიშნული არ გამომდინარეობს შესაბამისი საკანონმდებლო ნორმიდან. ამასთან, სასამართლომ და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ვერ დაადგინეს აქციათა სრულად გამოსყიდვის ფაქტი. საჯარო რეესტრი მოკლებულია შესაძლებლობას, არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე განახორციელოს სს „...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თუნდაც მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე, რამდენადაც წარდგენილი არ ყოფილა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ხოლო მართლმითერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან მიმართებაში, მარეგისტრირებელი ორგანო შეზღუდულია საკანონმდებლო ნორმებით. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4¹.1 მუხლის შესაბამისად, მართლმითერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე (და არა შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ამავე კანონის მოქმედი რედაქციის 7⁴ მუხლი, 2012 წლის პირველი იანვრიდან აღარ უშვებს კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მართლმითერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. მოცემულ შემთხვევაში, სს „...ის“ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მისი სარეგისტრაციო მოთხოვნა წინააღმდეგობაში მოდის სამოქალაქო კოდექსის 150-ე და 171-ე მუხლებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონთან და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკასთან. კასატორი მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 171-ე მუხლზე, ასევე სუს 13.02.2008წ. №ბს-784-746(2კ), 18.04.2013წ. №ბს-625-613(კ-12), 12.12.2012წ. №ბს-464-459(კ-12) გადაწყვეტილებებზე და განმარტავს, რომ უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან გამომდინარე, მინა და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა ერთი უფლების ობიექტად არის მიჩნეული. შეუძლებელია მინის არსებითი შემადგენელი ნაწილის (მაგ. შენობა-ნაგებობის) მინისაგან გამოყოფა/დამოუკიდებლად განკარგვა. იგი არ შეიძლება წარმოადგენდეს ცალკე უფლების ობიექტს (გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და აღნიშნული სამართლებრივი წესრიგი დამოკიდებული არ არის სამართალურთიერთობის მონაწილე პირთა ნებაზეც კი. შენობა-ნაგებობის ამა თუ იმ პირის საკუთრებაში რეგისტრაცია ყველა შემთხვევაში ითვალისწინებს მინის ნაკვეთის იმ ფართის რეგისტრაციას მაინც, რომელზეც იგი უშუალოდ არის განთავსებული (განაშენიანების ფართი). აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ იმსჯელებს მხოლოდ შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის საკითხზე, მინისაგან დამოუკიდებლად. მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის შესაბამისად, ვერ განხორციელდება.

კასატორის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მითითება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მინის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. ხსენებული ნორმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა (დოკუმენტი) გაცემული აქვს მხოლოდ შენობა-ნაგებობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. ამდენად, მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვებაზე მსჯელობა აზრს მოკლებულია, იმ პირობებში, როდესაც თავად შენობა-ნაგებობის განკარგვის ფაქტი არ არის დადგენილი. სააპელაციო

სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით არ უმსჯელია, რამდენად წარმოადგენდა პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა (ერთადერთი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემულია სახელმწიფო საწარმოს და არა ახლადშექმნილი სს „...ის“ ბალანსზე არსებული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი) რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. ამასთან, საქმის მასალებში არ არის დაცული მინის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, რომელიც უნდა ერთვოდეს პრივატიზაციის ტიპობრივ გეგმას. სასამართლომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებათა ხელახალი გამოკვლევა, თუმცა რეალურად არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არ დაადგინა, არსებობდა თუ არა საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ არსებობდა, კონკრეტულად რომელი წარმოშობდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას და რის საფუძველზე.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება. კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. განჩინებაში ასახული დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. სააპელაციო სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიან საქმეში არსებული მტკიცებულებები, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, რის გამოც, საქმეზე მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება. სასამართლოს დასკვნები დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთების ძირითადი ნაწილი ეთმობა სააქციო საზოგადოების აქციების პრივატიზების საკითხს. ამ მხრივ, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სს „...ის“ 15.05.1997წ. №15 წერილის პასუხად, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ დაადასტურა საზოგადოების აქციების 97.72%-ის სახელმწიფოს მიერ გასხვისება და მათი კერძო მფლობელობაში არსებობა. სააგენტოს მოსაზრებით, აქციათა პრივატიზება არ გულისხმობს სახელმწიფო საწარმოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობების საწარმოსათვის საკუთრებაში გადაცემას. სწორედ ამ მიზეზით არ გაუცია სახელმწიფოს საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა. სასამართლოს მსჯელობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, არასრულია და განვითარებულია იმგვარად, რომ სადავო სამართალურთიერთობის ფარგლებში „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილების გამოყენების წინაპირობა შეიქმნას, რაც არასწორია. ქონებად მიიჩნევა მხოლოდ ის უფლებები, მოთხოვნები და სხვა სიკეთე, რომელიც უკვე არსებობს და არა ის უფლებები და სიკეთე, რომლებიც შესაძლოა მომავალში სავარაუდოდ წარმოიშვას. შესაბამისად, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიზანია, დაიცვას მესაკუთრე და მას, როგორც სუბიექტს, მიანიჭოს უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებები. მოცემულ შემთხვევაში, არსებითია ის მოცემულობა, რომ საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია არ შეიცავდა სააქციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას, რის გამოც, ადმინისტრაციული ორგანო ვერ იმსჯელებდა პრივატიზებული ქონებისა და რეგისტრაციით დაინტერესებული პირის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის შესახებ. ამდენად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს სს „...ის“ საკუთრების უფლების უგულვებლყოფად, რამდენადაც კონსტიტუციის 21.1 მუხლი არ იცავს აბსოლუტურ, სუბსტანციურ და შეუზღუდავ საკუთრებას. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებული, სუს დიდი პალატის 16.11.2003წ. №3გ/ად-15-გ-03 გადაწყვეტილებაში ასახული დასაბუთება ვერ ჩაითვლება სააგენტოს პოზიციის გამაქარწყლებელ სამართლებრივ შეფასებად, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში, საწესდებო კაპიტალის ოდენობა ან/და მისი მიკუთვნებადობის საკითხი დავის საგანს არ წარმოადგენს. გასაჩივრებული განჩინებით სასამართლო მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალებს, გაარკვიოს – კონკრეტულად იყო თუ არა შეტანილი საპრივატიზაციო გეგმაში სარეგისტრაციო ობიექტი (შენობა-ნაგებობა) და შედიოდა თუ არა შესაბამისი ობიექტი სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ეტაპზე ახლადშექმნილ საწარმოსთვის გადაცემულ ობიექტთა ჩამონათვალში. ორივე ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იმაზე მიუთითებდნენ, რომ არ დგინდება კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის მოსარჩელისათვის მიყიდვის ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს უფლების დამდგენი დოკუმენტი და მოსარჩელეს საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის შედეგად ეთქვა უარი რეგისტრაციაზე.

კასატორი მიუთითებს ზაკ-ის 96.1 მუხლზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ

მოცემულ შემთხვევაში, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ საკუთარი ინიციატივით დაიწყო უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოძიება. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ აღმოჩნდა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა 05.01.2017წ. №12/628 წერილით. აღნიშნული დოკუმენტაცია ასევე არ იხაზება სააგენტოს არქივში. ამდენად, კასატორის განმარტებით, მოსარჩელეს არ გააჩნდა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე და ბუნებრივია, მარეგისტრირებელი ადმინისტრაციული ორგანო ვერ მოიპოვებდა სხვა ისეთ ინფორმაციას/ჩანაწერს, რაც ფიზიკურად არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ სადავო სამართალური თეორიაზე არასწორად გაავრცელა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილება. მითითებული დადგენილება გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზეა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა (იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ გაასხვისა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მიწის ნაკვეთზე, ამ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ვერ განხორციელდება საკუთრების უფლების აღიარება, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთს განსაზღვრავს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ქონების მმართველი). მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ გაუსხვისებია. გარდა ამისა, მითითებული კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს, რის გამოც, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს წინამდებარე ნორმატიული აქტის ნორმები არ უნდა გამოეყენებინათ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, სასამართლომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევები გამიჯნა, თუმცა არ უმსჯელია, რატომ არის სახეზე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოყენების წინაპირობები და ზოგადად, დადგა თუ არა ის იურიდიული შედეგი, რაც ამ კანონით არის გათვალისწინებული.

კასატორი მიუთითებს ასკ-ის 32.4 მუხლზე, ასევე ზაკ-ის 96.1 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მხრიდან სარეგისტრაციო ობიექტის (შენობა-ნაგებობის) საპრივატიზაციო გეგმაში შეტანის ფაქტის დაუდგენლობა არ უნდა გამხდარიყო ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 05.04.2019წ. და 22.04.2019წ. განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები. ამავე სასამართლოს 22.10.2020წ. განჩინებით საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მათი განხილვა ზეპირი მოსმენით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივ-

რებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და საქმის ზეპირი განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმის გადაწყვეტისათვის, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, სააპელაციო სასამართლოს განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

08.11.2016წ. სს „...ის“ წარმომადგენელმა ზ. გ-ამ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე, განმცხადებელმა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ქ. ...ში, ...ს ქ.№...-ში მდებარე 85 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე (არასაცხოვრებელ ფართზე).

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 14.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მას არ წარუდგენია უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში 13.12.2016წ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა №... წერილი და გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესახებ. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მას თავადაც შეეძლო უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დამატებით წარდგენა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 23.12.2016წ. №... წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეგზავნა სს „...ის“ აქციათა პრივატიზების მასალები. წერილში მითითებულია, რომ საპრივატიზებო დოკუმენტაცია არ შეიცავს სააქ-

ციო საზოგადოების კაპიტალში რიცხვლი უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველ ინფორმაციას, შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს პრივატიზებული საზოგადოების კაპიტალში არსებული ქონებისა და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 27.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით ვერ დადგინდა მიწის ნაკვეთზე სს „...ის“ საკუთრების უფლების არსებობა. წარსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...ის“ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2018წ. №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი, უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 27.12.2016წ. №..., 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილებები. სააგენტომ მიიჩნია, რომ სს „...ის“ სარეგისტრაციო ობიექტთან დაკავშირებით არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ამასთანავე, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, მან, როგორც იურიდიულმა პირმა, დაკარგა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება 2012 წლის 01 იანვრიდან.

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ...ის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სს „...ის“ მოთხოვნა, ...ში, ...ს ქ.№...-ში მდებარე 940 კვ.მ უძრავ ნივთზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ინფორმაციის მომზადების თაობაზე (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა, დოკუმენტის ასლი ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან). განმცხადებელს განემარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ მოიძებნა სააღ-

რიცხვო მასალა სს „...ის“ მითითებით, მისამართზე: ...ი, ...ს ქუჩა №....

უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ 12.03.2018წ. მომზადებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათი, მისამართზე: ...ი, ...ის ქ. №... (მასალაში არ ფიქსირდება მისამართი – ...ი, ...ას ქ. №...). სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის გრაფაში (მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სია) მითითებულია მ. მ-ი (საფუძველი – 19.08.1996წ. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, სახლთმფლობელობის ძირითადი მახასიათებლები: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი – ლიტერ „ა“, საცხოვრებელი ფართით – 364,10 კვ.მ; ლიტერ „ბ“ (დამხმარე) საერთო ფართით – 56,10 (გენ. გეგმაზე არ ფიქსირდება). სააღრიცხვო ბარათში მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მითითებულია 1384 კვ.მ. იპოთეკის აღწერაში მითითებულია 12.11.1996წ. გირავნობის ხელშეკრულება (მოგირავენე – „გ...ი“, დამგირავებელი – მ. მ-ი, უძრავი ნივთის მისამართი – ...ას ქ. №...). ფართები შეესაბამება უძრავი ნივთის საცხოვრებელი სახლის ფართებს, რომლებიც აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ამავე ინფორმაციის თანახმად, სააღრიცხვო მასალას ასევე ერთვის 19.02.1997წ. გირავნობის ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია სს „...ის“ მთელი ქონება. ასევე მითითებულია, რომ „ქონების დანართი თან ერთვის“, თუმცა დანართი სააღრიცხვო ბარათში არ იხანება.

საქმეში არსებული სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ოზურგეთის რეგიონული არქივის დირექტორის 05.09.2016წ. წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა არქივში დაცული ...ის რაიონის გამგეობის 29.03.1996წ. №15 გადაწყვეტილების ასლი, სავაჭრო ფირმა „...ის“ ქალაქის მერიის გამგებლობაში გადაცემის შესახებ, ასევე ...ის რაიონის გამგეობის 17.04.2002წ. დადგენილების ასლი, სს „...ის“ დროებით სამოქმედო ძირითადი საშუალებების კონსერვაციის შესახებ. ამავე წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ 1990-1995, 1997-2001 და 2003-2006 წლების ...ის რაიონის გამგეობის მასალებში არ ფიქსირდება ინფორმაცია სს „...ის“ სახელზე რიცხული ქონების და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ.

სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მოთხოვნის შესაბამისად, საჯარო რეესტრს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გადაეგზავნა მასთან დაცული, სს „...ის“ აქციათა პრივატიზებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია (...წ.), მათ შორის:

საქმეს ერთვის ...ის ...-...ის ...ის ...-... საერთო კრების 26.07.1994წ. №1 ოქმიდან ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება ...ის ...-...ის ...ის გარდაქმნა სააქციო საზოგადოებად და საწარმოსთვის ახალი სახელის მინიჭება (სააქციო საზოგადოება „...“). ამავე კრებაზე გადაწყდა სს „...ის“ წესდებისა და პრივატიზაციის სამუშაო გეგმის დამტკიცების საკითხი.

29.07.1994წ. დამონმებულ სახელმწიფო საწარმოს – ...ის ...-...ის ...ის პრივატიზაციის ტიპობრივ გეგმაში მითითებულია 1993 წლის პირველი აპრილის მდგომარეობით სახელმწიფო საწარმოს ბალანსზე არსებული ობიექტების ჩამონათვალი და დაუმთავრებელი ობიექტების დასახელება (პუნქტი 13. 1993 წლის პირველი აპრილისთვის ბალანსით არსებული ობიექტების ჩამონათვალი და დაუმთავრებელი ობიექტების დასახელება/სამუშაოს მოცულობა: 1) მთავარი კორპუსი; 2) საქვაბე შენობა; 3) კანტორის შენობა; 4) საყარაულო „ბუტკა“ 5) ბენზინსაცავის შენობა; 6) მატერიალური საწყობი; 7) საყოფაცხოვრებო დანიშნულების შენობა; 8) წყალსაცავი; 9) სეპტიფიკაცი; 10) საქლორატორო; 11) საპირფარეშო; 12) ტერიტორიის შემორაგვა; 13) საწარმოს ეზოს ასფალტი; 14) ჭაბურღილი; 15) საკაბელო ელგაყვანილობა; 16) საკაბელო ელგაყვანილობა; 17) საკაბელო ელგაყვანილობა; 18) წყალსადენის ქსელი; 19) ორთქლის მონყობილობა; 20) ტექნოლოგიური მილგაყვანილობა; 21) გარე კანალიზაციის ქსელი; 22) გარე უკუ წყალბრუნვის გაყვანილობა). სახელმწიფო საწარმოს იურიდიულ მისამართად დაფიქსირებულია ...ი, ...ის ქ. №..., ხოლო ობიექტის სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღად – 1961 წლის ივნისი. მიწის ნაკვეთის საზღვრების, სიდიდის და ადგილმდებარეობის შესახებ მონაცემებში მითითებულია 1,2 ჰა მიწის ნაკვეთი. საპრივატიზაციო კომისიის შემადგენლობაში ფიქსირდება ...ის დირექტორი მ. მ-ი. ამასთან, დაფიქსირებულია სახელმწიფო საწარმოს შემდგომი დასახელება – სააქციო საზოგადოება „...“ და ნომინალური ღირებულებით განლაგებული აქციების საერთო ღირებულება – 11037 ათასი მანეთი.

სახელმწიფო ქონების მართვის ...ის სამმართველოს უფროსის მიერ გაცემულია ინფორმაცია სააქციო საზოგადოება „...ის“ დაფუძნების შესახებ. „ინფორმაციაში“ მითითებულია, რომ დამტკიცებული პრივატიზების გეგმის შესაბამისი პუნქტების მიხედვით, საზოგადოების მისამართია: ...ი, ...ის ქ. №....

საქართველოს რესპუბლიკის ...ის რაიონული გამგეობის 29.07.1994წ. გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის ...ის რაიონის სამმართველოს 1994 წლის ბრძანების შესაბამისად დამტკიცებულ სს „...ის“ წესდებაში მითითებულია, რომ სააქციო საზოგადოება ...

... „...ი“ დაფუძნებულია „სახელმწიფო სანარმოების, სახელმწიფო სანარმოთა გაერთიანებების სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ორგანიზაციულ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 14.04.1993წ. №288 დადგენილებისა და ამ დადგენილებაში საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 20.07.1993წ. №571 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად. წესდების მიხედვით, სანარმო მდებარეობს ...ის რაიონში და მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 11034 ათას მანეთს.

საპრივატიზაციო დოკუმენტებს ერთვის სერტიფიკატი სს „...ის“ აქციათა მფლობელობაზე (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი – 25.11.1994წ.). სანარმოს იურიდიულ მისამართად სერტიფიკატი დაფიქსირებულია ...ი, ...ის ქ.№... (სერტიფიკატი არ არის დამოწმებული სათანადო ბეჭდით და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით).

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიამ 05.06.1995წ. მიიღო №26.16.645 დადგენილება სს „...ის“ აქციათა პაკეტის (50,74%, 5 600 ცალი) პირდაპირი მიყიდვის შესახებ. კოლეგიამ დაადგინა, რომ სს „...ს“ მიეცა 5 600 ცალი აქციისაგან შემდგარი აქციათა პაკეტის (საწესდებო კაპიტალის 50,74%) პირდაპირი შესყიდვის უფლება დადგენილი წესით.

18.08.1996წ. სს „...ის“ აქციონერთა კრების ოქმით ცნობად იქნა მიღებული სს „...ის“ ღირებულების – მ. მ-ს ინფორმაცია სს „...ის“ პრივატიზაციის შედეგების შესახებ. ამასთან, დამტკიცდა სს „...ის“ ახალი წესდება.

30.08.1996წ. სს „...ის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარემ – მ. მ-მ განცხადებით მიმართა ...ის რაიონის სახალხო სასამართლოს, სანარმოს ხელახალი რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებაში მითითებულია, რომ სს „...ი“ მდებარეობს ...ში, ...ის ქ. №...-ში. სანარმო შეიქმნა 1994წ., ...ის ...-...ის ...ის ბაზაზე. მისი პრივატიზაცია დამთავრდა 30.06.1996წ. ...ის რაიონის სასამართლოს 31.08.1996წ. დადგენილებით განხორციელდა სს „...ის“ (იურიდიული მისამართი: ...ი, ...ის ქ. №...) რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში (დადგენილებაში მითითებულია, რომ სანარმოს საწესდებო კაპიტალი შეადგენს ქონებას, რომელიც შეფასებულია 20 000 ლარად. აქციათა სახეები – სახელობითი აქციები).

18.08.1996წ. აქციონერთა კრების ოქმით დამტკიცებული და ...ის რაიონის სახალხო სასამართლოს მიერ 31.08.1996წ. რეგისტრირებული სს „...ის“ წესდების მიხედვით, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 20 000 ლარს, საწესდებო კაპიტალი განთავსებულია ერთიანი ნომინალური ღირებულების 11,037 ცალ აქციაში და ყოველი აქციის ნომინალური ღირებულება შეადგენს 1,8 ლარს. საზოგადოების საკუთრებად წესდებაში მითითებულია მისი კუთ-

ვნილი წარმოების საშუალებები, შენობა-ნაგებობები, მანქანა-დანადგარები, მოწყობილობები, სატრანსპორტო საშუალებები, წარმოებული და შესყიდული პროდუქტი, ნედლეული და ნახევარფაბრიკატები, ფულადი სახსრები და ნებისმიერი სხვა ქონება, რომელიც არ არის ამოღებული სამოქალაქო ბრუნვიდან. წესდებაში საწარმოს ადგილმდებარეობად მითითებულია ...ი, ...ის ქ. №...

სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრმა 31.10.1996წ. გამოსცა ბრძანება №1-3/740, სს „...ის“ აქციათა პაკეტიდან პირდაპირი წესით, დადგენილ ვადებში, მთლიანად გამოსყიდულ 5 600 ცალ აქციაზე საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ.

სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველი მოადგილის 31.10.1996წ. №06/2550 წერილით სს „...ის“ გენერალურ დირექტორს ეცნობა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 31.10.1996წ. №1-3/740 ბრძანების საფუძველზე, კოლეგიის 05.06.1995წ. №26.16.645 დადგენილებით განსაზღვრულ სს „...ის“ აქციათა პაკეტის მყიდველთა ჯგუფს საკუთრების უფლება უდასტურდება ჯამში 5 600 (ხუთი ათას ექვსას) ცალ აქციაზე. ამდენად, საწარმოს შეუძლია შესაბამისი სერტიფიკატების გაცემა, რაც უნდა დაფიქსირდეს აქციების მფლობელთა რეგისტრაციის ჟურნალში.

სს „...ის“ გენერალური დირექტორის – მ. მ-ს 15.05.1997წ. №15 წერილის პასუხად, მინისტრის პირველი მოადგილის – ე. ჯ-ის 30.05.1997წ. პასუხით დადასტურებულ იქნა, რომ სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულია სს „...ის“ აქციების 97.72% და აქციები კერძო მფლობელობაშია. წერილში ასევე მითითებულია, რომ გამოშვებული 1 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების 16135 აქციიდან სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულად ითვლება: პირდაპირი მიყიდვის წესით 8186 აქცია, ანუ სანესდებო კაპიტალის 50.7%; უფასოდ საერთო ჯამში 976 ცალი აქცია (სანესდებო კაპიტალის 6.04%); 20% ფასდაკლებით 126 ცალი აქცია (0.78%); აუქციონის გზით 6487 ცალი აქცია (40.2%). სახელმწიფოს საკუთრებად ირიცხება 360 ცალი აქცია (2.28%).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 27.12.2016წ. №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 30.01.2017წ. №... გადაწყვეტილების და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ 10.04.2017წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე მოპასუხისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის ერთ-ერთი სამართლებრივი საფუძველია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი, რომელიც ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს. მითითებული კანონის 41.1 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სააგენტო, რომელიც ამ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. 4.2 მუხლის თანახმად კი, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის 5.2 მუხლის „ა“, „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

სადავო სამართალურთიერთობასთან დაკავშირებულ ნორმებს შეიცავს ასევე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონი, რომლის მიზანია მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. აღნიშნული კანონის 4.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, ამ კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციისა და სპორადული რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთარი ინიციატივით ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას, ხოლო 4.2 მუხლის თანახმად, სააგენტო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებიდან 4 სამუშაო დღის ვადაში გამოითხოვოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსგან/უფლებამოსილი პირისგან და მისგან შესაბამისი პასუხის მიღებამდე მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადანყვეტილება.

მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები ასევე წესრიგდება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

საგულისხმოა, რომ სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ყველა ზემოაღნიშნული ნორმა შეიცავს მითითებას, რეგისტრაციის მიზნებისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 27.12.2016წ. №... გადაწყვეტილებით სს „...ს“ განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით ვერ დადგინდა მინის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების არსებობა, შესაბამისად, წარსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო, განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, საჭიროდ მიიჩნევს დადგინდეს, არსებობს თუ არა რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი, რა თვალსაზრისითაც მნიშვნელოვანია დადასტურდეს, რომ აქციონირების გზით პრივატიზების შედეგად, სს „...ს“ გადაეცა შესაბამისი უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხრივ, უნდა დადგინდეს, რომ სს „...ს“ მიერ წარდგენილი და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები ქმნიდა საკმარის საფუძველს, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოში 1997 წლის 30 მაისამდე მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 09.08.1991წ. კანონის 1.1 მუხლით „პრივატიზება“ განმარტებული იყო, როგორც მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა, რის შედეგადაც, ისინი თავის თავზე იღებდნენ ამ უფლებე-

ბიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალდებულებებს. ამავე კანონის 1.2 მუხლის თანახმად, პრივატიზაციის შედეგად სახელმწიფო კარგავდა პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები – მათი მართვის უფლებას. კანონის 3.3 მუხლის თანახმად, პრივატიზების ობიექტს წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საწარმო ან მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფი, ხოლო მე-16 მუხლი ადგენდა სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესაძლებლობას აქციების (პაის) გაყიდვის გზით. ამ მიზნით, სახელმწიფო საწარმო წინასწარ უნდა გარდაქმნილიყო სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებად და ამხანაგობად, ხოლო მათი რეგისტრაციის შემდეგ, საწარმოთა აქციების პაკეტი გადაეცემოდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების ფონდს, საკონკურსო საწყისებზე გაყიდვის მიზნით.

მნიშვნელოვანია, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 14.04.1993წ. №288 დადგენილების №1 დანართით დამტკიცებული „სახელმწიფო საწარმოთა სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნის შესახებ“ დებულებით სავალდებულოდ ჩაითვალა პრივატიზაციის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააქციო საზოგადოების წესდების, ქონების შეფასების აქტისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება (დებულების მე-6 პუნქტი). ამასთან, დებულების მე-10 პუნქტით დადგინდა, რომ სააქციო საზოგადოების ქონების შემადგენლობა მისი დაარსების მომენტში აისახებოდა შეფასების აქტში. მე-13 პუნქტის თანახმად, დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა მისი აქციების ემისიის პროსპექტს (წერილობით შეტყობინებას, ფასიანი ქაღალდის გასაყიდად შეთავაზების მიზნით), ხოლო მე-14 პუნქტის შესაბამისად, აქციათა გაყიდვა ხორციელდებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ, საწარმოს პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა და შემდგომ აქციების გამოსყიდვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას და მიზანმიმართულ მოქმედებას, რომლის ფარგლებშიც სახელმწიფო საწარმოს მუშაკები უნდა გამხდარიყვნენ საწარმოს მყიდველები და ესარგებლათ კანონით დაშვებული შეღავათებით. ამასთანავე, საწარმოს პრივატიზებასთან დაკავშირებული კანონმდებლობით, სააქციო საზოგადოების დაარსების მომენტში მისი კონკრეტული ქონების შემადგენლობის განსაზღვრის მიზნით, სავალდებულოდ ჩაითვალა ქონების შეფასების აქტისა და

პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება. ამდენად, საკასაციო პალატა ადასტურებს იმ მოსაზრების ნამდვილობას, რომ ზოგადად, სადავო პერიოდში მოქმედი, საწარმოთა პრივატიზებასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა მიზნად ისახავდა აქციების პრივატიზებით სააქციო საზოგადოებაზე ყოფილი სახელმწიფო საწარმოს კუთვნილი ქონების (როგორც სახელმწიფო ქონების) გადაცემას (გარდა მინის ნაკვეთებისა), თუმცა იმ გარემოების მტკიცების მიზნით, ფაქტობრივად მიღწეულ იქნა თუ არა კანონმდებლობით განსაზღვრული მიზანი, ყველა კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის შესწავლისა და ანალიზის გზით.

საქმეში წარმოდგენილი არაერთი დოკუმენტით დასტურდება, რომ სს „...ის“ აქციების 97,72% პრივატიზებულია, კერძოდ: სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 05.06.1995წ. №26.16.645 დადგენილების მიხედვით, სს „...ს“ მიეცა 5 600 ცალი აქციისაგან შემდგარი აქციათა პაკეტის (საწესდებო კაპიტალის 50,74%) პირდაპირი შესყიდვის უფლება დადგენილი წესით. სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრმა 31.10.1996წ. გამოსცა ბრძანება №1-3/740, სს „...ის“ აქციათა პაკეტიდან პირდაპირი წესით, დადგენილ ვადებში, მთლიანად გამოსყიდულ 5 600 ცალ აქციაზე საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ. ამავე თარიღის №06/2550 წერილით სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველი მოადგილე ადასტურებს, რომ სს „...ის“ აქციათა პაკეტის მყიდველთა ჯგუფს საკუთრების უფლება უდასტურდება ჯამში 5 600 (ხუთი ათას ექვსას) ცალ აქციაზე, ხოლო 30.05.1997წ. წერილში მიუთითებს, რომ სახელმწიფომ გაასხვისა სს „...ის“ აქციათა 97.72% და აქციები კერძო მფლობელობაშია.

რაც შეეხება საწარმოს აქციებთან ერთად შესაბამისი უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების) პრივატიზების გზით გასხვისების ფაქტს, საქმის მასალებით არ დასტურდება. საქმეში წარმოდგენილი არ არის საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის პროცესში ქონების შეფასების აქტი, რომლითაც უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო საწარმოს ძირითად საშუალებათა (შენობა-ნაგებობები და სხვ.) ღირებულება და აღნიშნული ქონების შეტანა საწესდებო კაპიტალში, ასევე არ დგინდება სხვა რაიმე აქტის არსებობა, რომელიც შესაბამისი ქონების სს „...ისათვის“ საკუთრებაში გადაცემას დადასტურებდა. საქმეში წარმოდგენილი არ არის სს „...ის“ ბალანსი, რომელიც მინიმუმ შესაძლებელს გახდიდა იმ გარემოების დადგენას, რა ქონებას ფლობს საწარმო. მნიშვნელოვანია, რომ ოზურგეთის რეგიონულ არქივში დაცული მონაცემების შესაბამისად, ...ის რაი-

ონის გამგეობის 1990-1995, 1997-2001 და 2003-2006 წლების მასალებში არ ფიქსირდება ინფორმაცია სს „...ის“ სახელზე რიცხული ქონების და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლო ვრცლად ავითარებს საკუთრების უფლების მნიშვნელობასთან დაკავშირებულ მსჯელობას, მოიხმობს საწარმოს პრივატიზებასთან დაკავშირებულ შესაბამის ნორმებს, მიუთითებს სუს დიდი პალატის 06.11.2003წ. განჩინებაზე (საქმე №3გ-ად-15-გ-03), თუმცა კონკრეტულ გარემოებათა ანალიზის გარეშე ასკვნის, რომ არ უნდა იქნეს გაზიარებული მოწინააღმდეგე მხარეთა პოზიცია, მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელი ნაწილის მოსარჩელისათვის მიყიდვის ფაქტის დაუდასტურებლობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლო, სათანადო გარემოებებზე მითითების გარეშე მიიჩნევს, რომ ხელახალ გამოკვლევას საჭიროებს საკითხი – განხორციელდა თუ არა საწარმოს აქციონირების გზით პრივატიზებისას, აქციებთან ერთად, მისთვის უძრავი ქონების გადაცემა. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით აუცილებლად მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმის გამოკვლევა, თუმცა აღნიშნული გეგმა შეიცავს ინფორმაციას პრივატიზაციის განხორციელებამდე სახელმწიფო საწარმოს ბალანსზე არსებული შენობა-ნაგებობების შესახებ და არ ადასტურებს უძრავი ქონების გადაცემას ახლადშექმნილი სს „...ისათვის“. როგორც უკვე აღინიშნა, უშუალოდ სს „...ის“ ქონებასთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილი არ არის არცერთი მტკიცებულება. ამ პირობებში, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ საწარმოთა პრივატიზებასთან დაკავშირებული კანონმდებლობიდან გამომდინარე, აქციების პრივატიზებით სააქციო საზოგადოებაზე უნდა მომხდარიყო ყოფილი სახელმწიფო საწარმოს კუთვნილი ქონების გადაცემა, არ ადასტურებს მარეგისტრირებული ორგანოს ვალდებულებას, ხელახლა გამოიკვლიოს საპრივატიზაციო გეგმაში სადავო სარეგისტრაციო ობიექტის შეტანის ნამდვილობის საკითხი. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს დასაბუთებას, დამატებით რა სახის მტკიცებულებების გამოკვლევის გზით უნდა უზრუნველყოს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელისათვის პრივატიზების წესით შენობა-ნაგებობის გადაცემის ფაქტის დადასტურება, შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებული მინის ნაკვეთის საზღვრების განსაზღვრა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. მნიშვნელოვანია, რომ მხარეებმა დაადასტურეს საქმეზე ყველა იმ დოკუმენტის წარმოდგენა, რომელიც შეიძლება უკავშირდებოდეს მოსარჩელის ინტერესში შემავალ უძრავ ქონე-

ბას.

საკასაციო სასამართლო საყურადღებოდ მიიჩნევს, რომ სს „...ი“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს ...ში, ...ს ქუჩა №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქმეში არსებული მასალებით და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით ადასტურებს, რომ მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღიწხვის არქივში სააღრიცხვო მასალა დაცული არ არის. ამასთანავე, სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სს-ს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადაგზავნილი სს „...ის“ აქციათა პრივატიზების მასალები ადასტურებს, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ქონების მისამართი არ არის შესაბამისობაში მითითებულ მასალებში დაფიქსირებულ საწარმოს მისამართთან. როგორც აღინიშნა, მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს, როგორც ...ში, ...ს ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის წესით შემძენი, თუმცა 29.07.1994წ. დამონმებულ ტიპობრივ გეგმაში სახელმწიფო საწარმოს იურიდიულ მისამართად მითითებულია ...ი, ...ის ქ. №... იგივე მისამართი ფიქსირდება სს „...ის“ აქციათა მფლობელობის დამადასტურებელ სერტიფიკატში, რომელიც არ არის დამონმებული უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით და სათანადო ბეჭდით. ამასთან, ...ის რაიონული გამგეობის 29.07.1994წ. გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ სს „...ის“ წესდებაში საწარმოს ზუსტი მდებარეობა არ არის დაკონკრეტებული (მითითებულია მხოლოდ „...ის რაიონი“). საყურადღებოა, რომ საწარმოს პრივატიზაციის დასრულების შემდგომ გაცემულ დოკუმენტებში სს „...ის“ მისამართად ფიქსირდება ასევე ...ი, ...ის ქ. №... (30.08.1996წ. სს „...ის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის – მ. მ-ს განცხადება ...ის რაიონის სახალხო სასამართლოსადმი; ...ის რაიონის სასამართლოს 31.08.1996წ. დადგენილება სს „...ის“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრაციის თაობაზე; 31.08.1996წ. რეგისტრირებული სს „...ის“ წესდება). საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ აღნიშნული წარმოადგენს სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მისამართის ძველ დასახელებას, რაც გამორიცხავს სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ქონების ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მოცემული საქმისათვის მნიშვნელოვნად მიიჩნიეს ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია 19.08.1996წ. ტექნიკური პასპორტი ...ში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე

საცხოვრებელ სახლზე, რომლის მესაკუთრედაც მითითებულია სს „...ის“ დირექტორი – მ. მ-ი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 19.08.1996წ. ტექნიკურ პასპორტში ასახული მონაცემები უკავშირდება არა სანარმოს, არამედ ფიზიკური პირის საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლებას, რაც ვერ ხსნის აღნიშნული მტკიცებულების განსახილველ საკითხთან დაკავშირების მიზანს. ამასთან, საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით არ დასტურდება ტექნიკურ პასპორტში მითითებული უძრავი ნივთის მისამართის იდენტიურობა როგორც სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ, ისე საპრივატიზაციო მასალებში მითითებულ სანარმოს მისამართთან. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ზემოაღნიშნული მონაცემებისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭებისა და სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მისი გამოკვლევის დავალდებულება. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის იდენტიფიცირების საშუალებას არ იძლევა ასევე ტექნიკურ პასპორტთან ერთად საჯარო რეესტრში დაცული 19.02.1997წ. გირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს მითითებას „სს „...ის“ მთლიანი ქონების“ დაგირავების თაობაზე. აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ ფიზიკური პირი მ. მ-ი და გ...ი, ხელშეკრულებაში „ქონების დანართის“ არსებობის თაობაზე მითითების მიუხედავად, სააღრიცხვო დოკუმენტაციას დანართი არ ახლავს, რაც გამოორიცხავს გირავნობის საგნის იდენტიფიკაციის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით უსაფუძვლოდ მიიჩნია სს „...ის“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ მოტივად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლზე მითითება და ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული კანონის გარდა, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებზე ვრცელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016 წ. კანონის მოქმედება, რომელმაც სპორადული რეგისტრაციის (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და არა საკუთრების უფლების აღიარების) სპეციალური წესი დაადგინა. სასამართლომ მიუთითა კანონის 12.2 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ

დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 12.2 მუხლზე მითითება უსაფუძვლოა იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებით არ დგინდება კომპეტენტური ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის მოსარჩელისათვის პრივატიზაციით გადაცემის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლო არ მიუთითებს, მოცემულ შემთხვევაში, საქმესთან დაკავშირებული რომელი გარემოებების გამოკვლევით უნდა უზრუნველყოს მოპასუხემ შენობა-ნაგებობის განკარგვის ფაქტის დადასტურება და შემდეგ, მითითებული კანონის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრაცია, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამავე კანონის 3.1¹ მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ გაასხვისა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მიწის ნაკვეთზე, ამ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ვერ განხორციელდება საკუთრების უფლების აღიარება, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთს განსაზღვრავს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ქონების მმართველი. ამავე დანაწესს შეიცავს მითითებული კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის“ 1.2 მუხლი (საქართველოს მთავრობის 17.09.2012წ. №388 დადგენილებით შეტანილი ცვლილება). აღნიშნული „წესის“ 5.5 მუხლის შესაბამისად, ქონების სააგენტო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით იხი-

ლავს და გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს შენობისათვის/ნაგებობისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების განსაზღვრის ან აღნიშნულზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებაში საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „წესის“ ნორმებზე მითითება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლების დაკარგვის პირობებში, დაინტერესებული პირი, საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „წესის“ საფუძველზე უფლებამოსილია მოითხოვოს სანარმოს პრივატიზების შედეგად საკუთრებაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა, თუმცა აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტაზე უფლებამოსილი ორგანოა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც განსახილველ საქმეზე მოპასუხე მხარეს არ წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 25.03.2011წ. №144 დადგენილებით დამტკიცებული „წესი“ შესაბამისი საკითხის გადასაწყვეტად არ ადგენს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას, მისი გამოყენების შესაძლებლობა იარსებებდა სარჩელის დაზუსტების, მოპასუხე მხარედ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დასახელებისა და სახელმწიფოს მიერ შენობა-ნაგებობების მიწის ნაკვეთის გარეშე პრივატიზაციის ფაქტის უტყუარად დადასტურების შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, რაც, თავის მხრივ, შეუძლებელს ხდის სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე მსჯელობას. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ვერ დაასაბუთა მოცემულ შემთხვევაში ფაქტობრივი გარემოებების სასამართლო წარმოების ფარგლებში დადგენის შეუძლებლობა სადავო აქტებთან მიმართებაში. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს სათანადო მსჯელობას, განსახილველ დავასთან მიმართებაში ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საჭიროების თაობაზე. კერძოდ, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს კონკრეტიზაციას, რა გარემოებების გამოკვლევა არ მოხდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, რომელიც მტკიცებულებების შესწავლა-შემოწმებას ითხოვს სასამართლო და რა გარემოებების გამოვლენის პირობებში ჩნდე-

ბა მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი პერსპექტივა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ განჩინებაში ასახული მითითებების გათვალისწინებით უნდა იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე და მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ამდენად, საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.12.2018წ. გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

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

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის
რეგისტრაციის კანონიერება**

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-410(კ-19)

22 ივლისი, 2021წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-
ლად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ე. ფ...მა 06.09.2017წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.04.2015წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 11.08.2017წ. მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ერთსართულიან საცხოვრებელ სახლზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგინდა ზედდება უძრავი ნივთის ს/კ ... საკადასტრო მონაცემებთან, რომლის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ. ც-ი, უკანასკნელის სახელზე სადავო უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა რეგისტრაციის შესახებ 04.04.2015წ.

№... გადაწყვეტილებით. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა დ. ც-ის განცხადების საფუძველზე, განმცხადებელი მოითხოვდა და მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, კერძოდ, ანგარდაცვლილი დედის – მ. ც-ის კუთვნილ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ორსართულიან 143,66 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლზე. მოსარჩელის მოსაზრებით, დ. ც-მა საჯარო რეესტრში, დედის – მ. ც-ის კუთვნილი უძრავი ნივთის აზომვითი ნახაზის ნაცვლად, წარადგინა დეიდის – მოსარჩელე ე. ფ-ის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის

აზომვითი ნახაზი. დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 101 კვ.მ. ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნოდა ნ. გ-ს (მოსარჩელის დედას), ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ (1985წ.) შვილს – ე. ფ-ს. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ გადაწყვეტილება მიიღო არასწორი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და დ. ც-ის სახელზე დარეგისტრირდა სხვა 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული 101 კვ.მ. ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლით და არა სამკვიდრო მონუმობაში მითითებული დ. ც-ის დედის დანაშთი ქონება – 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 143,66 კვ.მ. ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელე თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 04.04.2015წ. №..... გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად არ შეისწავლა და არ შეაფასა მასთან არსებული და წარდგენილი დოკუმენტები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 07.09.2017წ. განჩინებით ე. ფ-ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს. დავის რაიონულ სასამართლოში განხილვისას, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება დ. ც-ი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.07.2018წ. გადაწყვეტილებით ე. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. 31.03.2015წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ. ც-მა და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტის, სოფ. გ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო: მისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილება (საქმე №2/163-14 (30.12.2014წ.)), აგრეთვე, სანოტარო წესით დამონმებული სამკვიდრო მონუმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, მამკვიდრებლის მ. ც-ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და

პირველი რიგის მემკვიდრემ შვილმა – დ. ც-მა სრულად მიიღო სამკვიდრო, მათ შორის დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...-ში მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 143,66 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2012წ. №185103 წერილის თანახმად ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მ. გ-ი-ც-ის სახელზე აღრიცხულია 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი, რომლის საერთო ფართობი არის 143,66 კვ.მ.. იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილების თანახმად დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 29.11.2012წ. გაცემული №... წერილი – ტექ.აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით დუშეთის რაიონის, სოფ. გ...ში 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (საერთო ფართობი 143.66კვ.მ.) მ. გ-ი-ც-ის სახელზე აღრიცხვის შესახებ ეკუთვნის განმცხადებლის დედას – 05.07.2012წ. გარდაცვლილ მ. ც-ს (გარდაცვალების რეგ. თარიღი – 06.07.2012წ. აქტის ჩანაწერის №...).

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ 11.08.2017წ. ე. ფ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 17.08.2017წ. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 17.08.2017წ. №... მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ე. ფ-ის/გ-ის და მ. ფ-ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ ზედდება დაფიქსირდა ს/კ ... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (მესაკუთრე დ. ც-ი), ამდენად, 30 (ოცდაათ) დღეში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ, რათა დანიშნულიყო მედიაცია. 18.09.2017წ. და-

ინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მედიაცნია შეწყდა და წარსადგენი იყო მინის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე, რომლითაც განისაზღვრებოდა რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კანონმდებლობის შესაბამისად მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 04.04.2015წ. №... გადაწყვეტილება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინვნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მესამე პირს დ. ც-ს უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ ინვესტირებდა სამართლებრივ შედეგს. უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, მაგრამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტები (სამკვიდრო მოწმობა №..., ცნობა-დახასიათება №თთ... და 30.12.2014წ. დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხე-

თის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადან-
ყვეტილება). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის
პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია ძალა-
დაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათი-
ლად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსე-
ბული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. დავის სწორად
გადაწყვეტისთვის გამოსაკვლევ ძირითად გარემოებას წარმოად-
გენს სადავო უძრავი ნივთის მოსარჩელის მართლზომიერ მფლო-
ბელობასა და საკუთრებაში არსებობის დადგენა, რის დამადასტუ-
რებლადაც მხარე მტკიცებულების სახით მიუთითებს მის მიერ
22.06.2018წ. კანცელარიის მეშვეობით წარდგენილ მტკიცებულე-
ბებზე. მოსარჩელე უთითებს ე. ფ-ის (გ-ის) და ნ. გ-ის საკუთრებაში
არსებული ერთსართულიანი ბინის გეგმა-ნახაზებზე, თუმცა მის
მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებში არ არის მითითებული მოსარ-
ჩელის და მისი დედის რეკვიზიტები. საარქივო ცნობაში აღნიშნუ-
ლია, რომ კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ე. ფ-ი და კომლს
საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1985 წელს,
მინა არ აწერია. საარქივო ცნობის თანახმად, კომლის ერთადერთ
წევრად და უფროსად ჩაწერილია ნ. გ-ი, 1980-82 წწ. კომლს პირად
საკუთრებაში ერიცხება 1939წ. აგებული საცხოვრებელი სახლი,
აწერია მინა სულ 0,37ჰა, მათ შორის შენობის ქვეშ 0,1ჰა.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული მტკი-
ცებულებები არ წარმოშობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძ-
ველს, რადგან საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობებით უტ-
ყუარად დასტურდება, რომ ე. ფ-ი და ნ. გ-ი წარმოადგენდნენ ცალ-
ცალკე კომლს, მათ ერიცხებათ სხვადასხვა წლებში აშენებული
საცხოვრებელი სახლი. აზომვითი ნახაზით არ დასტურდება მო-
სარჩელის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, ხოლო
22.06.2018წ. კანცელარიის მეშვეობით წარდგენილი მტკიცებულე-
ბებით გაუგებარია აღნიშნული გეგმა-ნახაზების კონკრეტული პი-
რისადმი კუთვნილება. მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ქონების რე-
გისტრაციის საფუძვლად მითითებული უფლების დამდგენი დო-
კუმენტებით (სამკვიდრო მოწმობა №..., ცნობა-დახასიათება
№თთ... და 30.12.2014წ. დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რა-
იონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადანყვეტი-
ლება) მესამე პირის საკუთრების უფლება ფართით, ადგილმდებ-
რეობით, მისამართით და სააღრიცხვო მასალების მონაცემებით
დგინდება სადავო უძრავ ქონებაზე, რაც მოსარჩელესთან მიმარ-
თებით არ დადასტურდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული
აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კა-

ნონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას, შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა ამ აქტით. როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე, მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება. ამ შემთხვევაში საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.07.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ე. ფ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.12.2018წ. განჩინებით ე. ფ...ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32) გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნა, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას. აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე. სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (*Hirvisaari v. Finland*) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები და მიიჩნია, რომ

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დავა სწორად გადაწყვიტა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს დ. ც-ის სახელზე რეგისტრირებული უფლებით ე. ფ-ის საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტის დადგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს 31.03.2015წ. №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ. ც-მა და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფ. გ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია. სამკვიდრო მოწმობის თანახმად დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის მ. ც-ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და პირველი რიგის მემკვიდრემ, შვილმა – დ. ც-მა სრულად მიიღო სამკვიდრო, მათ შორის 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.), რომელიც მდებარეობს დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2012წ. №... წერილის თანახმად ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მ. გ-ი-ც-ის სახელზე აღრიცხულია 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 143,66 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულია ჟინვალის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილების თანახმად დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2012წ. №... წერილი, რომლის თანახმად ტექ.აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით დუშეთის რაიონის სოფ. გ...ში მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობი 143,66 კვ.მ.) აღრიცხულია მ. გ-ი-ც-ის სახელზე, ეკუთვნის განმცხადებლის დედას – 05.07.2012წ. გარდაცვლილ მ. ც-ს (გარდაცვალების რეგ. თარიღი – 06.07.2012წ. აქტის ჩანაწერის №...). სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ 04.04.2015წ. №... გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია,

რომ დ. ც-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლება განხორციელდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით. საქმეში არ არსებობს რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს ფაქტს იმის შესახებ, რომ დ. ც-ის სახელზე აღრიცხული საკუთრების ობიექტი არ წარმოადგენდა მის ქონებას ან/და მასზე უფლება გააჩნდა ე. ფ-ს. მოსარჩელე რაიმე სახის მტკიცებულებით ვერ ადასტურებს, რომ სადავო რეგისტრაციით მესამე პირმა სწორედ მის საკუთრებაში არსებულ საკუთრების ობიექტის დარეგისტრირება განახორციელა. მოსარჩელის მოთხოვნა ეფუძნება მხოლოდ მის განმარტებებს, რაც ვერ გახდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საკმარისი საფუძველი. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო აქტით მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებითი დარღვევა და რეალური ზიანის მიყენება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.12.2018წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ე. ფ-ის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას დ. ც-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობის თაობაზე. სასამართლოს არ გამოუკვლევია და არ უმსჯელია იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ დ. ც-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული არის 101 კვ.მ. ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა, ხოლო დ. ც-მა მემკვიდრეობით მიიღო 143.66 კვ.მ. ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელე ე. ფ-ი 1985 წლიდან დღემდე ცხოვრობს დუშეთის რაიონის, სოფ. გ...ში ერთსართულიან საცხოვრებელ სახლში. საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად ე. ფ-ი კომლის ერთადერთი წევრია და მის სახელზე ირიცხება 1985 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, სასამართლოს წარედგინა ტექ.ბიუროს არქივში დაცული დოკუმენტაცია ე. ფ-ის 1985 წელს აგებულ სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით. ეს ნახაზები არსებითად განსხვავდება დ. ც-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ორსართულიანი შენობის ნახაზებისაგან, რომელიც ასევე 1985 წელს არის აგებული. ე. ფ-ის დედა – ნ. გ-ი იყო კომლის ერთადერთი წევრი და მის სახელზე 1983-1984 წლებში სოფ. გ...ში ირიცხებოდა 1939 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი. „ჟინვალ-ჰესის“ მშენებლობის გამო ამ სახლის აღების შედეგად აშენდა ცალკ-ცალკე ორსართულიანი და ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლები, რომლებიც გადაეცათ ნ. გ-ის შვილებს – მ. ც-ს და ე. ფ-

ს, ვინაიდან ნ. გ-ი 1985 წლის დასაწყისში გარდაიცვალა. ე. ფ-ი და ნ. გ-ი წარმოადგენდნენ ცალ-ცალკე კომლს. დ. ც-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული 143,66 კვ.მ. ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა არ იყო ასახული დ. ც-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ეს გარემოება გარკვევას საჭიროებდა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 და 21-ე მუხლების შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს ქმნიდა. სასამართლომ არასწორად გადაანაწილა მტკიცების ტვირთი. გასაჩივრებული აქტის კანონიერებაზე მსჯელობის ნაცვლად სასამართლომ იმსჯელა ე. ფ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე. კასატორის მოსაზრებით, უგულებელყოფილია სასკ-ის მე-17 მუხლი, რომლის მიხედვით ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. დ. ც-მა რეგისტრაციის მიზნით დედის დანაშთი ქონების ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზის ნაცვლად წარადგინა ე. ფ-ის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზი, შესაბამისად, დ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც ილახება ე. ფ-ის კანონით დაცული უფლებები და ინტერესები.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნო და მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო. მესამე პირის – დ. ც-ის წარმომადგენელმა მხარი არ დაუჭირა საკასაციო საჩივარს უსაფუძვლობის გამო.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძველების კანონიერების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ე. ფ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსკ-ის 377.1 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონებებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის განჩინება არ შეიცავს საქმის ფაქ-

ტობრივი გარემოებების საკმარის შეფასებას, არ არის შეფასებული დ. ც-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობა, არ შეფასებულა ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რომლის თანახმად ე. ფ-ი წარმოადგენს კომლის ერთადერთ წევრს და კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას არ ადასტურებს მასში „ჰირვისაარი ფინეთის წინააღმდეგ“ („Hirvisaari v. Finland“, §32) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადანყვეტილების იმ დებულებაზე მითითება, რომლის მიხედვით დასაბუთებული გადანყვეტილების უფლება არ მოიცავს ზედა ინსტანციაში ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში თავის მხრივ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილება არის დასაბუთებული. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალებში დაცული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ სადავო 04.04.2015წ. გადანყვეტილებით დუშეთის რაიონში, სოფ. გ...ში მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ №1, №2 შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა დ. ც-ის საკუთრების უფლება (ს/კ ...). საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია: №... სამკვიდრო მონაწილეობა, 24.10.2014წ. №თთ... ცნობა-დახასიათება, დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის 30.12.2014წ. გადანყვეტილება (საქმე №2/163/14წ.). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 11.08.2017წ. განცხადებით მიმართა ე. ფ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგინდა ზედდების არსებობა უძრავი ნივთის ს/კ... (მესაკუთრე დ. ც-ი) საკადასტრო მონაცემებთან. დავის გადასაწყვეტად დაინიშნა სანოტარო მედიაცია, რომელიც ვერ შედგა მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო. მედიაციის შეწყვეტის შემდეგ მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომებით ნახაზი. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ფ-ის უფლების რეგისტრაცია

ციის დამაბრკოლებელ გარემოებას დ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების არსებობა წარმოადგენდა.

საქმის მასალებში დაცული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.11.2012წ. №...წერილის თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებით დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მ. გ-ი-ც-ის სახელზე აღრიცხულია 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი, რომლის საერთო ფართი არის 143,66 კვ.მ. 16.01.2013წ. სამკვიდრო მონუმობის თანახმად მამკვიდრებლის პირველი რიგის მემკვიდრემ, შვილმა – დ. ც-მა მიიღო 05.07.2012წ. გარდაცვლილი მ. ც-ის სამკვიდრო, რომელიც გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა დუშეთში, სოფ. ...ში. დ. ც-მა სამკვიდრო მიიღო სრულად – სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. სამკვიდრო ქონება შედგება დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებულ საცხოვრებელი სახლისაგან (საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.), რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული არ არის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 29.11.2012წ. გაცემული №... ინფორმაციით მამკვიდრებლის სახელზე აღრიცხულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით. დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის 30.12.2014წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №2/163/14წ.) დ. ც-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 29.11.2012წ. გაცემული №... წერილი, ტექ.აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით დუშეთის რაიონის, სოფ. ...ში 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (საერთო ფართობი 143,66კვ.მ.) მ. გ-ი-ც-ის სახელზე აღრიცხვის შესახებ, ეკუთვნის განმცხადებლის დედას – 05.07.2012წ. გარდაცვლილ მ. ც-ს (გარდაცვალების რეგ. თარიღი – 06.07.2012წ. აქტის ჩანაწერის №...). დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დ. ც-ის დაკვეთით შპს „ტექპასპორტის“ მიერ 15.01.2015წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ხელმოწერილია/დამოწმებულია ჟინვალის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ.

სსკ-ის 102.1 მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს. მართალია, სასამართლოს მტკიცებულებებს წარუდგენენ მხარეები (სსკ-ის 103.1 მუხ.), თუმცა სასამარ-

თლო ახდენს მტკიცებულებათა შეფასებას საკმარისობისა და სათანადოობის თვალსაზრისით, ამასთანავე, სასამართლო აღჭურვილია შესაძლებლობით შესთავაზოს მხარეებს დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა (სსკ-ის 103.1 მუხ.), გარდა ამისა ინკვიზიციურ საწყისებზე აგებულ ადმინისტრაციულ სასამართლოწარმოებაში, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარდგენის საჭიროების შესახებ (სასკ-ის მე-4 მუხ.). მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მონინალმდევე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, უკეთუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ დ. ც-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აგემგვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორესა და ტექალრიცხვის მონაცემებთან შესაბამისობის საკითხზე, არ შეუფასებიათ დ. ც-ის მიერ საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული ინფორმაცია, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა (განაშენიანების ფართი – 101 კვ.მ.), ხოლო დ. ც-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული 143,66 კვ.მ. სახლი დ. ც-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებაში, საჯარო რეესტრის 29.11.2012წ. ... წერილში, მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრაცი სასამართლოს 30.12.2014წ. გადაწყვეტილებაში, ტექ.ალრიცხვის ბიუროს მასალებში მითითებულია 143,66 კვ.მ. ფართი, ამასთანავე, ტექ.ალრიცხვის ბიუროს სახლთმფლობელობის გეგმის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით სახლი შედგება ორი საცხოვრებელი სართულისგან. ამდენად, დ. ც-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში, კერძოდ, სამკვიდრო მოწმობაში, ცნობა-დახასიათებაში, საჯარო რეესტრის 29.11.2012წ. წერილში, 30.12.2014წ. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალებში მითითებული სახლის 143,66 კვ.მ. შედგება ორი სართულისგან, მიუხედავად ამისა ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა არ იყო ასახული დ. ც-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე. მოსარჩელის მითითებით, სასამართლოს წარედგინა ე. ფ-ის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია (ნახაზი) 1985 წელს აგებულ სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით, რომელიც არსებითად განსხვავდება დ. ც-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ორსართული-

ანი შენობა-ნაგებობისაგან, რომელიც ასევე 1985 წელს არის აგებული. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დავის გადაწყვეტა საჭიროებდა ამ ფაქტობრივი გარემოების გამოკვლევას. მართალია, სხვაობა სართულიანობაში იმთავითვე ერთმნიშვნელოვნად არ მიუთითებს რეგისტრაციის უკანონობაზე, თუმცა აღნიშნული გარემოება არის სადავო ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის იდენტიურობას უკავშირდება. მოსარჩელე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში მიუთითებდა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებსა, აგრეთვე 16.01.2013წ. სამკვიდრო მონუმობაში აღნიშნული უძრავი ნივთი და სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დ. ც-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, არ არის ერთიდაიგივე, ამასთანავე საგულისხმოა, რომ სადავო რეგისტრაციამდე დ. ც-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია ერთხელ უკვე განხორციელდა, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.05.2017წ. გადაწყვეტილებით სადავო სახლთმფლობელობის სი-ახლოვეს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრაციაში გატარდა დ. ც-ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი...). რეგისტრაციის საფუძველი არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 08.05.2017წ. დამონებული ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისათვის სააპელაციო სასამართლოს შეფასება არ მიუცია, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ გამოუკვლევიათ და საქმეში დაცული მტკიცებულებებით უტყუარად არ დგინდება მ. გ-ი-ც-ის სახელზე არსებული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ჩანაწერების, აგრეთვე 16.01.2013წ. სამკვიდრო მონუმობაში მითითებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან იდენტიურობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.3 მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 3.6² მუხლის ე. ფ-ის მიერ განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედი რედაქციის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შე-

საბამისობა. საქმის მასალებით არ დასტურდება დ. ც-ის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების დროისათვის მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 18.1 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის და უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლების არარსებობის შემთხვევაში. დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა დ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან უარის თქმის საფუძვლების არარსებობის თაობაზე.

დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ე. ფ-ის 11.08.2017წ. განცხადების განხილვის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ინფორმაცია გამოითხოვა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ე. ფ-ის/გ-ის და მ. ფ-ის (მოსარჩელის მეუღლის) კომლის შემადგენლობის, 2007 წლამდე მდგომარეობით რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ, ასევე მარეგისტრირებელმა ორგანომ განმცხადებელს აცნობა, რომ უძრავი ნივთის ს/კ... საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების დადგენის გამო წარსადგენია კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან მედიაციის დანიშვნის მიზნით ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 18.08.2017წ. წერილის თანახმად სოფ. ...ის მიწის საგადასახადო და მიწის განაწილების სიები დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში არ ინახება. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის 01.09.2017წ. წერილების მიხედვით დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული დუშეთის რაიონის ჟინვალის სადაბო საბჭო-საკრებულოს სოფ. ...ის 2001-2005წ.წ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ე. ფ-ი (გ-ი), კომლს 2001წ. მონაცემებით პირად საკუთრებაში ერიცხება 1985 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, მიწის

ნაკვეთის შესახებ მონაცემები მითითებული არ არის. სოფ. ...ის 1986-2000წ.წ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ჩანანერი ე. ფ-ის/ გ-ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2006-2007წ.წ. საკომლო წიგნები და 1992-2007წ.წ. მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები დასაცავად არქივში არ შესულა. მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით დაინიშნა სანოტარო მედიაცია, ნოტარიუს ც. ლ...ას სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის ოქმის თანახმად, სანოტარო ბიუროში გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ შეთანხმების მიუღწევლობის გამო მედიაციის პროცესი ვერ შედგა. საჯარო რეესტრის 18.09.2017წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ წარმოსადგენია მიწის ნაკვეთის კორექტირებული აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან მედიაცია შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 22.08.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ე. ფ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა დ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 04.04.2015წ. გადაწყვეტილების გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 27.08.2017წ. №... გადაწყვეტილებით ე. ფ-ის წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი. საქასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის საგანს შეადგენს არა ე. ფ-ის განცხადებაზე საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება, არამედ საჯარო რეესტრის 04.04.2015წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ც-ის სახელზე აღირიცხა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, დავის გადაწყვეტა საჭიროებს 04.04.2015წ. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, რომელიც თავისი ბუნებით არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენას. აღნიშნულის მიუხედავად ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ ძირითადი ყურადღება გამახვილდა საჯარო რეესტრის იმ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ე. ფ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის მოთხოვნის შესახებ ვერ იქნებოდა შესრულებული ე. ფ-ის მიერ, ვინაიდან ამ უძრავ ნივთზე სხვა პირის – დ. ც-ის საკუთრება არის რეგისტრირებული, შესაბამისად გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების და არა ე. ფ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება/შეწყვეტის გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენას. გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას არ ადასტურებს აგრეთვე დ. ც-ის სარე-

გისტრაციო განცხადებაზე დართული 16.01.2013წ. №... სამკვიდრო მონუმბა და დუშეთის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის 30.12.2014წ. გადაწყვეტილება (საქმე №2/163/14წ.), ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაციის იმ უძრავ ნივთთან შემხებლობა, რომელიც სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით იქნა რეგისტრირებული, სადავოდ არის გამხდარი. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ხსენებულ დოკუმენტაციაში მითითებული პარამეტრებისა და რეგისტრირებული ობიექტების მონაცემების იდენტიფიცირების დადგენის გარეშე უარი თქვეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

კასატორი მიუთითებს დედის, ნ. გ-ის სახელზე 1939წ. აგებული სახლის დემონტაჟის შემდგომ 1985 წელს ორი საცხოვრებელი სახლის, – ერთსართულიანი და ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლების აშენებაზე, კასატორი აღნიშნავს, რომ 1985 წლიდან დღემდე ცხოვრობს დუშეთის რაიონის, სოფ. ...ში მდებარე ერთსართულიან საცხოვრებელ სახლში, საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად იგი წარმოადგენს კომლის ერთადერთ წევრს და მის სახელზე ირიცხება 1985წ. აგებული საცხოვრებელი სახლი, კასატორი მიუთითებს ასევე 22.06.2018წ. სასამართლოში წარდგენილ დოკუმენტაციაზე ე. ფ-ის სახლთმფლობელობასთან დაკავშირებით, სადაც მითითებულია შენობის სართულიანობა და ოთახების ფართი. სააპელაციო პალატას აღნიშნული მტკიცებულებებისათვის შეფასება არ მიუცია. 16.01.2013წ. სამკვიდრო მონუმბის თანახმად, მემკვიდრე – დ. ც-მა სამკვიდრო მიიღო სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლებით, რაც დამატებით ქმნიდა სადავო სახლის მაცხოვრებლის დადგენის, სამკვიდროში შემავალი უძრავი ქონების პარამეტრების (1200 კვ.მ. ნაკვეთი, მასზე არსებული 143,66 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი) სადავო სახლთმფლობელობის პარამეტრებთან შესაბამისობის დადგენის საჭიროებას. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა სადავო სახლთმფლობელობაში მაცხოვრებელი პირის დადგენის გარეშე, ამ მიზნით არ გამოთხოვილა კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მიეცა იმ გარემოებას, რომ სასამართლოს გზავნილები სადავო სახლთმფლობელობის მისამართზე ბარდებოდა ე. ფ-ს. მართალია, კასატორის მიერ 22.06.2018წ. წარდგენილი ნახაზი არ შეიცავს მითითებას სახლთმფლობელობის ე. ფ-სადმი კუთვნილების თაობაზე, თუმცა დამატებითი ინფორმაციის გამოთხოვის გზით სასამართლოს შეეძლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენა და მისთვის შესაბამისი სამართლებრივი შეფასების მიცემა. კასატორი აღნიშნავს, რომ დ. ც-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება მდებარეობს სხვა ადგილას, კერძოდ, დუშეთის რაი-

ონში, სოფ. ...ში დ. ც-ის სახელზე რეგისტრირებული არის 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის საკადასტრო კოდის ნაკვეთის ნომერი, კასატორის მითითებით, არის 556. კასატორის ე. ფ-ის წარმომადგენელმა საკასაციო სასამართლოში 08.07.2021წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე აღნიშნა, რომ დუშეთის რაიონში მდებარე სოფლები თ-ი და გ-ი ერთ დასახლებას შეადგენენ. ე. ფ-ის დას მ. გ-ს (დ. ც-ის დედას) მის მეზობლად, სამი სახლთმფლობელობის დამორეზით, ჰქონდა 1985 წ. აშენებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით, რომელიც დღემდე არსებობს პირვანდელი მდგომარეობით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატას სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით უნდა შეეგროვებინა მტკიცებულებები და დაედგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება, რომელიც მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას უკავშირდება.

საფუძველს არის მოკლებული ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მითითება დავის საგნის მიმართ ე. ფ-ის ინტერესის დაუდასტურებლობის შესახებ. აღნიშნული დასკვნა სააპელაციო პალატამ გააკეთა საკომლო წიგნის ჩანაწერის შეფასების გარეშე, რომლის მიხედვით ე. ფ-ი არის კომლის ერთადერთი წევრი და მის სახელზე აღრიცხულია საცხოვრებელი სახლი. საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს საკომლო წიგნიდან ამონაწერი. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო აქტით მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევა და რეალური ზიანის მიყენება, თუმცა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება საერთოდ არ შეიცავს დასაბუთებას და შეფასებას ე. ფ-ის საკომლო წიგნის ამონაწერთან მიმართებით, მისი მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევის ან ასეთად უარყოფის თაობაზე. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა საკასაციო სასამართლოში 22.07.2021წ. გამართულ სხდომაზე მიუთითა კანონისმიერ სამკვიდრო მონაწილეობაზე, რომლის მიხედვით გარდაცვლილი ნ. გ-ის მემკვიდრე არის ე. ფ-ი, სამკვიდრო ქონებას შეადგენს დუშეთის რაიონში,

სოფ. ...ში მდებარე ერთი ოთახისაგან შემდგარი საცხოვრებელი სახლი დამხმარე სათავსოთი, საცხოვრებელი ფართი არის 22 კვ.მ., ხოლო დამხმარე ფართი – 16კვ.მ.. სააპელაციო პალატამ არც ხსენებული გარემოება გამოიკვლია.

„მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 41.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის ამჟამად მოქმედი რედაქციის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მინის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. ამავე კანონის 7.9 მუხლის თანახმად, თუ 1992-2007 წლების საარქივო ჩანაწერებით დგინდება მხოლოდ კომლის შემადგენლობა და მათში მინაზე ქონებრივი მდგომარეობა მითითებული არ არის, ან საარქივო ჩანაწერებით კომლზე აღრიცხულია მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი და მინაზე შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ იძებნება, კომლის მიერ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ფაქტობრივად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე (ჯამში არაუმეტეს 0,75 ჰა-სა) საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის მიერ კომლის წევრთა მიერ აღნიშნული მინის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადასტურების შემთხვევაში. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის მიერ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენას. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებში დაცულია დუშეთის რაიონში, სოფ. ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1200 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე დ. ც-ის დაკვეთით შპს „ტექპას-პორტის“ მიერ 15.01.2015წ. შესრულებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც ხელმოწერილია/დამოწმებულია ჟინვალის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ, მეორე მხრივ დაცულია საკომლო წიგნის ჩანაწერი, რომლის მიხედვით ე. ფ-ის კომლს 2001წ. მონაცემებით პირად საკუთრებაში ერიცხება 1985 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (მინის ნაკვეთის ჩანაწერის გარეშე). ამდენად, სააპელაციო პალატას საქ-

მისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის მიზნით შეეძლო მოეწვია სხდომაზე მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი/სპეციალისტი, რომელიც სასამართლოს განმარტებას მისცემდა სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. დ. ც-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის, სადავო ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საექსპერტო გამოკვლევის ჩატარების დანიშვნა.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად ე. ფ-ის საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაგროვოს საჭირო მტკიცებულებები, დამატებით გამოიკვლიოს დ. ც-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობა, დ. ც-ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, დაადგინოს სადავო სახლში მაცხოვრებელი პირები, ასევე, შეაფასოს ე. ფ-ის საკომლო წიგნიდან ამონაწერში მითითებული მონაცემები საცხოვრებელი სახლისა და მისი ადგილმდებარეობის თაობაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-

მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე და 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.12.2018წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
საფუძველი

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-194(2კ-20)

22 აპრილი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ. გ-მა 2017 წლის 4 ოქტომბერს სარჩელით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ამავე კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბრის №186 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 9 ოქტომბრის №869 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა.

2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ე. მ-ე. იმავე სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის განჩინებით კი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია.

3. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გ. გ-ს ე. მ-ის სასარგებლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯის – 250 ლარის გადახდა დაეკისრა.

4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. ე. მ-ემ 2012 წლის 6 სექტემბერს განცხადებით მიმართა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მის სარგებლობაში არსებულ, 19 მ² მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განმცხადებელმა კომისიაში წარადგინა გ. გ-ისა და ზ. ბ-ის ერთობლივი განცხადება, რომლითაც დასახელებული პირები ადასტურებენ, რომ ე. მ-ე (მცხოვრები ბორჯომში, ...ის ჩიხი №4) 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ბორჯომში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ არსებული 19 მ² მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულია ნოტარიულად;

4.2. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2012 წლის 26 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება ე. მ-ის განცხადების დაკმაყოფილების – 19 მ² მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;

4.3. ე. მ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის – 136,8 ლარის გადახდის შემდეგ, 2012 წლის 9 ოქტომბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოსცა №869 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც ე. მ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 19 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობა. შედეგად, უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა ე. მ-ის საკუთრებად;

4.4. გ. გ-ი ცხოვრობს ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-ში (ყოფილი ...ის ქ. №6). 2013 წლის 7 მარტს მის საცხოვრებელ სახლს გაუჩნდა ხანძარი. „ხანძრის შესახებ“ აქტით დადგენილია, რომ ხანძრის შედეგად საცხოვრებელი სახლი სრულად განადგურდა; სახანძრო სამსახურის მისვლის მომენტში სახლი სრულად ინვოდა, გამოყენებულ იქნა ხანძარსაწინააღმდეგო ძალები და საშუალებები, მათ შორის, დაახლოებით, 50 ტონა წყალი;

4.5. გ. გ-მა 2017 წლის 2 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობას №5454/02 განცხადებით მიმართა და აღნიშნა, რომ ბორჯომში, ...ის ქ. №6-ში მდებარე ჩიხში, საცხოვრებელ სახლებთან მისასვლელი საავტომობილო გზის ტერიტორიაზე განთავსებულია უნებართვო შენობა-ნაგებობები, რაც მის საცხოვრებელ სახლთან მიახლოებას უშლის ხელს. განცხადებით მოთხოვნილ იქნა საკით-

ხზე რეაგირება;

4.6. 2017 წლის 8 ივნისს მოსარჩელემ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობისგან მიიღო №02/4104 წერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ მცხოვრებლებს, რომელთაც უკანონოდ აქვთ აშენებული სათავსოები, მიეცათ წინადადებები, წარედგინათ მშენებლობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ან 20 დღის ვადაში განეხორციელებინათ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი;

4.7. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 20 ივნისის №021137, №021141, №021140, №021138, №021139 და 2017 წლის 27 ივლისის №021492 ბრძანებებით სამშენებლო სამართალდარღვევების საქმეებზე დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული სამართალწარმოებები;

4.8. 2017 წლის 25 ივლისს გ. გ-ს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ გაუგზავნა წერილი, რომლითაც აცნობა, რომ ე. მ-ეს 19 მ² მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით დარეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 9 ოქტომბრის №869 საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე;

4.9. 2017 წლის 11 სექტემბერს მოსარჩელეს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ გაუგზავნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბრის №186 სხდომის ოქმის ასლი;

4.10. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 4 ივნისის მიმართვით შპს „...ის“ დირექტორს, 2018 წლის 19 მაისის №18ა/018 წერილის პასუხად, ეცნობა, რომ არსებობს №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ობიექტთან მისასვლელი ორი ქუჩა/გზა. ერთი მათგანი წარმოადგენს გამჭოლ საფეხმავლო გზას (ბილიკს), მეორე ქუჩა/გზა კი საავტომობილო გზაა, რომელიც წარმოადგენს ...ს სახელობის ქუჩის გაგრძელებას და მთავრდება ჩიხით. ...ოს ქ. №6-თან მიმავალი აღნიშნული საავტომობილო გზის მონაკვეთი – ჩიხოვანი გზა-გასასვლელი წარმოადგენს რამდენიმე ოჯახის საკუთრებაში არსებულ საკადასტრო ერთეულებთან მისასვლელ საავტომობილო გზას;

4.11. ა(ა)იპ ...ის დირექტორის მიმართვის თანახმად, მათ ბალანსზე რიცხული სპეციალური მანქანები ვერ მოემსახურება სადავო ტერიტორიას, რადგან ჩიხში არსებული ავტოფარეხების გამო გზა არის ვიწრო და სპეციალური ნაგავმზიდი ვერ მობრუნდება;

4.12. საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს დირექტორის მიმართვის მიხედვით, ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-მდე მისასვლე-

ლი გზის მონაკვეთში სახანძრო ავტომანქანის გადაადგილება შე-
საძლებელია;

4.13. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 8 ნოემ-
ბრის განჩინებით დაინიშნა ექსპერტიზა და ექსპერტის წინაშე და-
ისვა შემდეგი კითხვები: ა) ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-ის ჩიხში არსებუ-
ლი გზა შეესაბამება თუ არა ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სტან-
დარტებს; ბ) ე. მ-ის აღიარებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) ზღუდავს
თუ არა აღნიშნული გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ
პარამეტრებს; გ) აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებო-
ბა შეესაბამება თუ არა ბორჯომის განაშენიანების გეგმას;

4.14. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექ-
სპერტიზის ეროვნული ბიუროს №001461118 დასკვნაში ექსპერტი
კვლევით ნაწილში განმარტავს, რომ ა) ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-ის
(ყოფილი ...ის ჩიხი №6) ჩიხში არსებული გზა ადგილზე შეისწავლა,
გ. გ-ისა და ე. მ-ის წარმომადგენლების მითითებითა და თანდას-
წრებით. სამშენებლო ნორმებისა და ნესების მიხედვით, ქალაქმშე-
ნებლობაში მანქანის სავალი გზის სიგანედ მეორეხარისხოვანი
გზებისთვის განსაზღვრულია 3,5 მეტრი, ერთი მოძრაობის ზოლი
და ფეხით მოსიარულეებისათვის ტროტუარის სიგანე უნდა შეად-
გენდეს 0,75 მეტრს. აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ გზის
სიგანე მერყეობს 4,5 მეტრიდან 5,8 მეტრამდე. შესაბამისად, ბორ-
ჯომში ...ოს ქ. №6-ის ჩიხში არსებული გზის პარამეტრები აკმაყო-
ფილებს სამშენებლო ნორმებსა და ნესებში მითითებულ მოთხოვ-
ნებს; ბ) კვლევის პროცესში აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა,
რომ ჩიხში არსებული გზა არ იზღუდება ე. მ-ის საკუთრებაში არსე-
ბულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) არსებული შენობა-ნაგებობით. ე. მ-ის
საკუთრებაში არსებული შენობის სიმაღლე 2,7 მეტრამდეა და შე-
ნობის სახურავის ფენილის შეჭრა სავალ გზაზე არ უნდა აღემატე-
ბოდეს 0,3 მეტრს. აზომვებით დადგინდა, რომ ფენილის შეჭრა სა-
ვალ გზაზე მერყეობს 0,25 მეტრიდან 0,27 მეტრამდე. შესაბამი-
სად, არ არის დარღვეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკ-
რებულოს 2016 წლის 24 ივნისის №14-39 დადგენილების 33-ე მუხ-
ლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული რეგულაცია;
გ) ექსპერტიზისათვის მიუწვდომელია ბორჯომის განაშენიანების
გეგმა. გეგმის წარდგენის შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება, დად-
გინდეს, ე. მ-ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა შეესა-
ბამება თუ არა ბორჯომის განაშენიანების გეგმას.

დასკვნით დადგენილია, რომ ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-ის (ყოფი-
ლი ...ის ჩიხი №6) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ კატეგორიის-
ათვის დადგენილ სტანდარტებს; ე. მ-ის მიწის ნაკვეთი არ ზღუ-
დავს გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ პირობებს; ექ-

სპერტიზისათვის მიუწვდომელია ბორჯომის განაშენიანების გეგმა. გეგმის წარდგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება დადგინდეს, ე. მ-ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა შეესაბამება თუ არა ბორჯომის განაშენიანების გეგმას;

4.15. გ. გ-მა 2018 წლის 7 ივნისს სასამართლოში წარადგინა ალტერნატიული ექსპერტიზის – შპს „...ის“ №18/018 დასკვნა. ექსპერტის განმარტებით, ჩატარებული კვლევიდან გამომდინარე, საქართველოში მოქმედი ნორმატიული აქტებისა და სხვა რეკომენდაციების გათვალისწინებით, ...ოს ქ. №6-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი-გამოსასვლელი გზის შესაბამის მონაკვეთებზე გამტარუნარიანობა, მოძრაობის ორგანიზაციისა და უსაფრთხოების მოთხოვნების თვალსაზრისით, არადაამაკმაყოფილებელია, დასაშვებ ზღვრულ ოდენობაზე დაბალია. ავტომობილების გადაადგილება საფრთხის შემცველია, ადგილი აქვს მოძრაობის უსაფრთხოების გაუარესებას. გაუთვალისწინებელ ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალური სატრანსპორტო საშუალებების (სახანძრო, სასწრაფო და სხვა) მოძრაობა შეუძლებელი იქნება. სავალი გზის საშუალო ეფექტური სიგანე ცვალებადი სიდიდისაა (შემცირებულია, კრიტიკული 3,2 მეტრია). აღნიშნული გზის მონაკვეთზე, №6-ის მიმართულებით მარჯვნივ, არასწორხაზობრივად გავლებულია მაცხოვრებელთა ეზოების საზღვრები, ხოლო მარცხენა მხარეს უსისტემოდ განლაგებულია ბარაკული ტიპის ნაგებობები. აღნიშნული ფაქტორები მნიშვნელოვნად ზღუდავს ავტომობილთა მოძრაობის პირობებს და აუარესებს ქუჩის მოცემული მონაკვეთის გამტარუნარიანობას. ამავე დასკვნით დადგენილია, რომ ჩიხში არსებობს თავისუფალი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს ჩიხში მოძრავი ავტომობილების მობრუნების სივრცედ. ასევე, მითითებულია, რომ გზის ეფექტური სიგანე მინიმუმ 3,2 მეტრია.

5. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“ და მიიჩნია, რომ ე. მ-ე აკმაყოფილებდა მითითებული ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ, საკუთრების უფლების აღიარებისთვის აუცილებელ წინაპირობებს.

6. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ექსპერტიზის დასკვნებზე და მიუთითა, რომ, მართალია, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტი იყენებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილებას, მაგრამ წარდგენილი არ არის მტკიცებულება, რომ იგი ეწინააღმდეგება ბორჯომში შესაბამისი დადგენილებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დარეგულირებულ სამართლებრივ ურთიერთობას. შპს „...ის“ დასკვნაში მითითებული სავალი გზის შემცირებული მონაკვეთი კი მდებარეობს არა სადავო ნაკვეთთან, არამედ – მოსარჩელის ტერიტორიაზე შესასვლელ ჭიშკართან, რაც დადასტურებულია მხარეთა განმარტებებით. გარდა ამისა, ამავე დასკვნაში მითითებულია ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალური სატრანსპორტო საშუალებების ტერიტორიაზე მისვლის სირთულესთან დაკავშირებით, თუმცა „ხანძრის შესახებ“ 2013 წლის 7 მარტის აქტითა და საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს დირექტორის მიმართვით საწინააღმდეგო მტკიცდება.

7. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ასევე, თავად გ. გ-ის მიერ 2008 წელს ე. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის გაცემის ფაქტზე მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს სადავო აქტებით არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

8. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება გ. გ-მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

9. თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბრის №186 ოქმი და 2012 წლის 9 ოქტომბრის №869 საკუთრების უფლების მოწმობა.

10. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად არასწორად შეაფასა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დამატებით შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა:

10.1. ე. მ-ის მიმართ შედგენილ იქნა №00017 ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმი, იმ საფუძვლით, რომ ის წლების განმავლობაში უნებართვოდ იკავებს და მიწათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით, მიუხედავად მუნიციპალიტეტის არაერთი გაფრთხილებისა. აღნიშნული ოქმი ეხება იმავე ტერიტორიაზე სხვა მიწის ნაკვეთის უკანონოდ დაკავების ფაქტს;

10.2. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 20 ივნისის №021141 ბრძანებით ე. მ-ის მიმართ დაინსო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება, ბორჯომში ...ს ქუჩის მიმდებარედ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უნებართვოდ დაკავებისა და სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმესთან დაკავშირებით;

10.3. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №7 მითითებით ე. მ-ეს ეცნობა გამოსწორების მიზნით მისაღები ზომების თაობაზე;

10.4. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის დადგენილებით ე. მ-ე ცნობილ იქნა ადმინისტრაციულ სამართალდამრღვევად ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55² მუხლით გათვალისწინებული გადაცდომისთვის და ამავე კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, გამოეცხადა სიტყვიერი შენიშვნა.

11. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ, სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“ და აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება აღიარდება თვითნებურად დაკავებულ, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რაც საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევას საჭიროებს. განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია, აკმაყოფილებდა თუ არა სამშენებლო კანონმდებლობით დაწესებულ მოთხოვნებს სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. მიუხედავად ამისა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ მოუთხოვია და არ გაურკვევია შენობა-ნაგებობის სტატუსი და მხარეს დაუკანონა უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობა. სამშენებლო სამუშაოებისათვის კანონიერი სტატუსის მინიჭების სამარ-

თლებრივი საფუძველი კი მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტია.

12. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ე. მ-ემ, რომელთაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

13. კასატორი – საკუთრების უფლების აღიარების კომისია აღნიშნავს, რომ სადავო განკარგულების მიღებისას სრულყოფილად გამოიკვლია საქმის გარემოებები და დაიცვა კანონმდებლობის მოთხოვნები. რაც შეეხება შენობა-ნაგებობის აშენების კანონიერებას, ე. მ-ეს თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, მასზე ვერ განხორციელდებოდა მშენებლობის ნებართვის გაცემა და განმცხადებელს არ მოეთხოვება სამშენებლო სტანდარტებისა და სამართლებრივი ნორმების დაცვა. მშენებლობის ნებართვის ან ლეგალიზების აქტის გაცემის შემთხვევაში კი, საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხი განიხილებოდა არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებიდან, არამედ მართლზომიერი მფლობელობიდან გამომდინარე, რომლის დროსაც მხარე მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

14. კასატორი – ე. მ-ე მიუთითებს, რომ კანონით არ არის შეზღუდული იმ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზეც არ არის გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან არ არის ლეგალიზებული. უფრო მეტიც, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიუხედავად, ნაგებობა საჭიროებს აუცილებელ ლეგალიზაციას.

15. კასატორი (მესამე პირი) აღნიშნავს, სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნა ცალსახად ადასტურებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შესაბამემა გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ პერიმეტრებს. მოსარჩელის წარდგენილი დასკვნა კი არ ასახავს ჩიხში არსებულ ვითარებას – ექსპერტმა მიუთითა, რომ გაუთვალისწინებელ ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალური სატრანსპორტო საშუალებების (სახანძრო, სასწრაფო და სხვა) ჩიხში მოძრაობა შეუძლებელი იქნება, თუმცა 2013 წლის 7 მარტის აქტით დასტურდება, რომ სახანძრო მანქანა შემთხვევის ადგილზე 6 წუთში მივიდა. მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზების არსებობასთან დაკავშირებით კი, კასატორი მიუთითებს, რომ ხაზები მრავალი წელია არ ფუნქციონირებს და დღეის მდგომარე-

ობით, აღარ გადის სადავო ტერიტორიაზე.

16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ე. მ-ის საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

17. საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ე. მ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

18. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ე. მ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერება.

19. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. ამავე კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ 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. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს და სა-

კითხი არ ეხება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, მან უნდა დაამტკიცოს არა მხოლოდ დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, არამედ უნდა დაადასტუროს, რომ ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი შენობა (დღეს მოქმედი რეგულაციით, ორივე მათგანი შეიძლება იყოს აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული).

20. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე. მ-ემ 2012 წლის 6 სექტემბერს განცხადებით მიმართა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მის სარგებლობაში არსებულ, 19 მ² მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. კომისიამ 2012 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ე. მ-ის განცხადება – 19 მ² მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე დააკმაყოფილა. შედეგად, 2012 წლის 9 ოქტომბერს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოსცა №869 საკუთრების უფლების მონშობა, რომელშიც მითითებულია მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მონაცემები.

21. საქმეზე უდავოდ დადგენილია, რომ ე. მ-ე ნამდვილად ფლობდა მიწის ნაკვეთს 2007 წლამდე და ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. უფრო მეტიც, აღნიშნული ფაქტი დადასტურებულია თავად გ. გ-ის 2012 წლის განცხადებითაც, რომლითაც იგი ადასტურებს, რომ ე. მ-ე 1985 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ბორჯომში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ არსებული 19 მ² მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერებას გ. გ-ი სადავოდ ხდის იმ საფუძვლით, რომ ნაგებობა აშენებულია სამშენებლო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით და ხელს უშლის მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლამდე თავისუფლად გადაადგილებას.

22. საკასაციო სასამართლო, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, შენობის აშენების კანონიერების საკითხის შეფასებასთან დაკავშირებით, მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კონკრეტული პირის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმებისას უნდა შეაფასოს ნაკვეთზე შენობის განთავსების, შენობის სახისა (საცხოვრებელია თუ არასაცხოვრებელი) და მდგომარეობის (აშენებული, მშენებარე, დანგრეული) საკითხები, თუმცა მისი აშენების კანონიერების გამოკვლევა საკუთ-

რების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილებას არ განეკუთვნება.

23. საკასაციო სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს მასზე, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის მიმართვა მიზნად ისახავს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ასეთ ნაკვეთზე კი პირს შეუძლებელია კანონიერად ჰქონდეს აშენებული ნაგებობა. შესაბამისად, კომისიისთვის ნაგებობის აშენების კანონიერების გამოკვლევის დავალება გამოიწვევს საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობას. ამასთან, მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მეორე პუნქტიდან გამომდინარე, საკითხის გადაწყვეტისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა, თუმცა მითითებული საკითხის გამოკვლევა მიზნად ისახავს, გამოირიცხოს საკუთრების უფლების აღიარება ისეთ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ ექვემდებარება აღიარებას და ეს მოთხოვნა ვერ იქნება გაიგივებული ნაგებობის კანონიერად აშენების საკითხის გამოკვლევასთან.

24. სწორედ საკითხთა (საკუთრების უფლების აღიარება და მშენებლობის კანონიერება) და მათ გადაწყვეტაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოთა სხვადასხვაობიდან გამომდინარე, „არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთის დაკანონება და შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება. კერძოდ, პირი, რომელიც აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, უფლება აქვს მოიპოვოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ხოლო შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებაში, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ თანახმად, იგულისხმება უნებართვოდ ან პროექტის დარღვევით მოწყობილი ობიექტის ლეგალიზება (დაკანონება)... ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ბს-360-357(2კ-17)). ამრიგად, ერთი მხრივ, სა-

კუთრების უფლების აღიარებისას შენობა-ნაგებობის აშენების უკანონობა გავლენას ვერ მოახდენს საკითხის გადაწყვეტაზე, მეორე მხრივ კი, ვერც საკუთრების უფლების აღიარება იქნება განხილული უკანონოდ აშენებული ნაგებობის დაკანონებად – ლეგალიზებად.

25. რაც შეეხება საკუთრების უფლების მოწმობაში ნაგებობის მონაცემების მითითებას, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, კანონმდებლობის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს 2016 წლის 31 ივლისამდე მოქმედ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმაზე“ (დანართი №2). დასახელებული ფორმა შეიცავს მონაცემებს როგორც მიწის ნაკვეთის, ისე შენობა-ნაგებობის შესახებ და მითითებულია, რომ იგი გაიცემა მასზედ, რომ პირს საკუთრებაში გადაეცემა კონკრეტული მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა. ამდენად, სადავო საკუთრების უფლების მოწმობა გამოცემულია კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმით, ყველა რეკვიზიტის (მათ შორის ნაგებობის მახასიათებლების) მითითებით.

26. რაც შეეხება მოსარჩელის არგუმენტაციას, რომ სადავო ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობით იზღუდება ტერიტორიაზე თავისუფლად გადაადგილების შესაძლებლობა, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №001461118 დასკვნაზე, რომლის მიხედვითაც, ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-ის (ყოფილი ...ის ჩიხი №6) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სტანდარტებს; ე. მ-ის მიწის ნაკვეთი არ ზღუდავს გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ პირობებს. მართალია, შპს „...ის“ №18/018 დასკვნაში დაფიქსირებულია, რომ გაუთვალისწინებელ ექსტრემალურ სიტუაციებში ტერიტორიაზე სპეციალური სატრანსპორტო საშუალებების (სახანძრო, სასწრაფო და სხვა) მოძრაობა შეუძლებელი იქნება, თუმცა აღნიშნული დასკვნის საინააღმდეგო გარემოებებს ადასტურებს „ხანძრის შესახებ“ 2013

ნლის 7 მარტის აქტი, რომლის თანახმადაც, სახანძრო სამსახური შემთხვევის ადგილზე გამოძახებიდან 6 წუთში მივიდა. ასევე, საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს დირექტორის მიმართვის მიხედვით, ბორჯომში, ...ოს ქ. №6-მდე მისასვლელი გზის მონაკვეთში სახანძრო ავტომანქანის გადაადგილება შესაძლებელია. შესაბამისად, ცალსახად და უტყუარად არ დასტურდება, რომ მესამე პირის საკუთრება ხელს უშლის მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლამდე თავისუფლად მისვლას.

27. საყურადღებოა მოსარჩელის მიერ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში გაკეთებული განმარტებაც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე გადის მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზები. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მეორე პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა, თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მინისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, მართალია, სადავო მიწის ნაკვეთზე ელექტროგადამცემი ხაზობრივი ნაგებობის არსებობა გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ სადავო შემთხვევაში გასაჩივრებულია აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი კი ადგენს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმე-

დება.

28. კონკრეტულ შემთხვევაში, ე. მ-ეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა სადავო აღმჭურველი აქტის მიმართ, რადგან მის საფუძველზე წლების განმავლობაში ჰქონდა რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, ფლობდა და სარგებლობდა უძრავი ნივით. ამდენად, სადავო აქტის ბათილად ცნობა მხოლოდ იმ პირობებში იქნება შესაძლებელი, თუკი დადგინდება, რომ ის არსებითად არღვევს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესსა და უფლებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მსგავს კანონიერ ინტერესად ვერ იქნება განხილული სადავო ნაკვეთზე ელექტროგადამცემი ხაზების არსებობა, რადგან ე. მ-ის მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი, სს „ბ...ის“ წერილებით დადასტურებულია, რომ ელექტროგადამცემი ხაზობრივი ნაგებობა გათიშულ იქნა ქსელიდან 2019 წლის 21 მაისს და მოხდა მისი დემონტაჟი.

29. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

30. საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბა-

ეი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს, ადვოკატისათვის განუ-
ლი ხარჯები – სასამართლოს გარეშე ხარჯებს. კოდექსის 44-ე მუხ-
ლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ საექსპერტო და-
წესებულებაში სასამართლო ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯიც საქ-
მის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯს წარმოადგენს.

31. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, გ.
გ-ის მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სა-
ხელმწიფო ბაჟი – 250 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯე-
ტის სასარგებლოდ გადახდილად, ამასთან, მასვე ე. მ-ის სასარგებ-
ლოდ უნდა დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელ-
მწიფო ბაჟის – 300 ლარის, ექსპერტიზის ჩატარებისა და ადვოკა-
ტის მომსახურებისთვის განუვლი ხარჯის, ჯამში – 1250 ლარის
ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-
მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქარ-
თველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლე-
ბით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობა-
ში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიისა და ე. მ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრა-
ციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება
და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გ. გ-ის მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდი-
ლი სახელმწიფო ბაჟი – 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სა-
ხელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. გ. გ-ს (პ/ნ ...) ე. მ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ დაეკისროს საკასა-
ციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლა-
რის ანაზღაურება;

6. გ. გ-ს (პ/ნ ...) ე. მ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ დაეკისროს ექსპერ-
ტიზის ჩატარებისა და ადვოკატის მომსახურებისთვის განუვლი
ხარჯის – 1250 (ათას ორას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება სა-
ბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
საფუძველი**

**ბანკინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1015(კ-19)

18 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ა. წულაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ქ. ცინცაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. რ. ს-მა 2017 წლის 8 სექტემბერს სარჩელით მიმართა თბილი-
სის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგი-
ას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არ-
სებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის მიმართ, ამავე კომისიის 2017 წლის 28 ივლი-
სის №1071 განკარგულების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე
მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოპასუ-
ხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებ-
რივი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით საქმეში, სა-
ქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხ-
ლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელ-
მწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით რ. ს-
ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადა-
უწყებელად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპა-
ლიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 28 ივლისის
№1071 განკარგულება და ამავე კომისიას საქმისათვის არსებითი
მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და
ურთიერთმეჯერების საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლო-

ბით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2015 წლის 13 ივლისს რ. ს-მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა თბილისში, ...ის ქ. №39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება;

4.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 24 ივლისის №447 საოქმო გადაწყვეტილებით (მე-17 საკითხი) რ. ს-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე;

4.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ 2015 წლის 27 ნოემბერს №3/7838-15 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით რ. ს-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; მოსარჩელესთან მიმართებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 24 ივლისის №447 საოქმო გადაწყვეტილება; იმავე კომისიას დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა თბილისში, ...ის ქ. №39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე რ. ს-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

4.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 10 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

4.5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს №ბს-528-523(კ-16)

განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 10 მაისის განჩინება;

4.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/7838-15) აღსრულების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2017 წლის 28 ივლისს მიიღო განკარგულება, რომლითაც რ. ს-ს თბილისში, ...ის ქ. №39-ში მდებარე 2900 მ² მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი №...) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა;

4.7. თბილისში, ...ის ქ. №39-ში მდებარე №... მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) მესაკუთრეს სახელმწიფო წარმოადგენს.

5. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებაზე და აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება შესაძლებელია, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომლებიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ მართლზომიერად ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში დოკუმენტების წარდგენასთან ერთად, კომისიაც არის ვალდებული, ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია – სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსგან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლისა და სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები.

6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ „აზომვების ჩატარების შესახებ“ 2005 წლის 10 ნოემბრის №8883 ხელშეკრულებაზე, 2005 წლის საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე და აღნიშნა, რომ დადასტურებას საჭიროებს კომისიის მითითება რ. ს-ის მიერ სადავო ქონების მხოლოდ 2009 წლიდან ფლობის თაობაზე. საქალაქო სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ სადავო აქტში მითითებული არგუმენტაცია არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეუსწავლია.

7. საქალაქო სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას კომისია ვალდებულია, სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასააღიარებელ მიწის ნაკვეთზე რ. ს-ის განცხადების შემონიშნისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის პრინციპებით და გადაწყვეტილება მიიღოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებების დარღვევის გარეშე.

8. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხი საჭიროებდა დამატებით შესწავლასა და გამოკვლევას, რის გამოც დავა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვიტა.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

11. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და აღნიშნა, რომ ხსენებული კანონის მიზანია კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთი, რომელიც პირს დაკავებული აქვს თვითნებურად (და კანონით დადგენილი ფორმებით დასტურდება აღნიშნული), გადასცეს პირს საკუთრებაში და ამგვარად ხელი შეუწყოს მიწის ფონდის ათვისებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია აპელანტის მოსაზრება, რომ თუ მიწა უკვე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, იგი ვერ დაექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

12. სააპელაციო პალატამ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად, ასევე, არ მიიჩნია სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი შეიცავს ამომწურავ ჩამონათვალს, რომელიც მიწის ნაკვეთები არ შეიძლება დაექვემდებაროს ამ კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემას, მათ შორისაა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი. ამასთან, პალატამ დამატებით მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციამ მოაქცია შენობა-ნაგებობები სახელმწიფოს საკუთრებაში და არა – პირიქით, რაც ვერ გამორიცხავს რ. ს-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, თუ პირი ყველა სხვა პირობას დააკმაყოფილებს.

13. სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ საკუთრების უფლების ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთს განმცხადებელი ფლობდა მხოლოდ 2009 წლიდან. აღნიშნული გარემოების გამოკვლევისას, სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ „აზომვების ჩატარების შესახებ“ 2005 წლის 10 ნოემბრის ხელშეკრულებაზე, 2005 წლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზებზე, 2005 და 2014 წლების ორთოფოტოებზე, გლდანი-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 12 ივლისის დადგენილებაზე, საქართველოს რესპუბლიკის ავტომფლობელთა ფედერაციის 1998 წლის 18 დეკემბრის განცხადებაზე, საქართველოს ტრანსპორტის

ფედერაციის წესდებაზე. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა აპელანტის განმარტებაზეც, რომ საქართველოს სატრანსპორტო ფედერაცია წარმოადგენდა სახელმწიფოს მიერ შექმნილ ორგანიზაციას და შენობა-ნაგებობები, რაც ფედერაციის მფლობელობაში და სარგებლობაში იყო, გამოიყენებოდა სახელმწიფოს მიერ, რამაც ასახვა ჰპოვა საჯარო რეესტრში. პალატამ, ასევე, მიუთითა აპელანტის განმარტებაზე, რომ ფედერაციის საპრეზიდენტო საბჭოს ერთ-ერთ წევრს წარმოადგენდა რ. ს-ი და რომ საბჭოს ნებისმიერ წევრს შესაძლებელია, გაუჩნდეს პრეტენზია მიწის ნაკვეთზე, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს კანონით გათვალისწინებულ ფლობასა და სარგებლობას. აპელანტი დამატებით მიუთითებდა, რომ 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით საკრებულოს მიერ დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის ახალი გენერალური გეგმის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2-ში, რაც წარმოადგენდა აღიარების შემზღუდავ გარემოებას. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს აღნიშნული განმარტებები და მითითება, რომ რ. ს-ი სადავო ქონებას ფლობს 2009 წლიდან, საჭიროებს გამოკვლევასა და დადასტურებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტა.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

15. კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ოთხი შენობა-ნაგებობა, რომლებიც სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავს.

16. საკასაციო საჩივრის თანახმად, რ. ს-ის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის გაგზავნილი 2015 წლის 25 ივნისის №53279/05 წერილითა და კომუნალური გადასახდელების

ქვითრებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს თვითნებურად ფლობს/სარგებლობს 2009 წლიდან. ნაკვეთის ფლობის ფაქტი კი უნდა დასტურდებოდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლის 11 ივლისამდე.

17. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად გაანალიზა მტკიცების ტვირთი, რადგან მოსარჩელე არ არის გათავისუფლებული სარჩელის დასაბუთებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულებისგან.

18. საკასაციო საჩივრის ავტორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს დავის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტას. კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო აქტის გამოცემისას სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ხოლო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში არ არის მითითებული, რომელი მტკიცებულებები ან ფაქტები საჭიროებს დამატებით შესწავლასა და შეფასებას.

19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული. მხარეებს განემართათ, რომ საკასაციო საჩივარი არსებითად განხილულ იქნებოდა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

20. საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განხილვისთვის დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

21. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს რ. ს.-ისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

22. საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. ამასთან, გარდა იმისა, რომ დასახელებული კანონი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ კრიტერიუმებს, კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში ამომწურავადაა ჩამოთვლილი ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მათი დანიშნულების, მდებარეობისა თუ სტატუსის გათვალისწინებით, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. იმავე ნორმის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების განხილვისას, პირველ ყოვლისა, უნდა შეისწავლოს, სადავო მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება თუ არა აღიარებას, მათ შორის, ორგანომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე და შეაფასოს, ხომ არ არის ნაგებობა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტი.

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამორიცხვა მიზნად ისახავს საჯარო ინტერესის დაცვას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების მიზანი იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების

ხელშეწყობა. ამრიგად, კანონის მიღებით სახელმწიფოს სურდა, მოეხდინა მიწის ნაკვეთთა განკერძოება, რაც გამოიხატებოდა მიწის ნაკვეთის არა ნებისმიერი პირისთვის, არამედ მფლობელებისთვის/მოსარგებლისთვის გადაცემაში. ამასთან, მიწის ფონდის ათვისებით არ უნდა დაზარალებულიყო სახელმწიფოს უფლებები/ინტერესები და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას არ უნდა გამოენგია სახელმწიფო ობიექტის კერძო პირთათვის საკუთრებაში გადაცემა. გარდა ამისა, ნიშანდობლივია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისას (გარდა ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა) კანონმდებელი გადამწყვეტ მნიშვნელობას ანიჭებს ამავე მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის მიერ შენობის განთავსებას, ითვალისწინებს შენობის სახესა და მდგომარეობას. შესაბამისად, განმცხადებელმა უნდა დაადასტუროს, რომ, ერთი მხრივ, ფლობს მიწის ნაკვეთს, ხოლო მეორე მხრივ, განთავსებული აქვს შენობა. თუკი მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არა განმცხადებლის, არამედ სახელმწიფოს შენობა-ნაგებობა, ბუნებრივია, ასეთ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკურ პირს საკუთრების უფლების აღიარებიდან გამომდინარე სამართლებრივი პრეტენზიაც ვერ ექნება.

24. აღსანიშნავია, რომ კანონი იყენებს ცნებას – „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტი“ და დამატებით არ ახდენს მისი მნიშვნელობის განმარტებას, თუმცა კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, საჯარო და კერძო ინტერესთა დაბალანსების გათვალისწინებით, ნაგებობის სახელმწიფოს ობიექტად განხილვისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს არა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტს, არამედ – ვის მიერ არის აშენებული შენობა და რა მიზნით. თუკი ნაგებობა იმთავითვე აშენებულია სახელმწიფოს დაკვეთით, სახელმწიფოს ფულადი სახსრებით, ან აშენებულია მესამე პირთა მიერ, თუმცა სახელმწიფოსთვის საკუთრებაში გადაცემის დათქმით, ასეთი ნაგებობები სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ობიექტებად უნდა განვიხილოთ.

25. სადავო შემთხვევაში, რ. ს-ი ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას თბილისში, ...ის ქ. №39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულია 4 შენობა-ნაგებობა. დღეის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთი და დასახელებული შენობები რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე.

26. საქმეზე დადგენილია, რომ შენობა-ნაგებობებს თავდაპირველად ფლობდა საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაცია, რო-

მელსაც სახელმწიფომ სადავო მიწის ნაკვეთი დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცა. ამასთან, ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ არ არის შესწავლილი და გამოკვლეული დასახელებული ფედერაციის შექმნის მიზნები, მისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის საფუძვლები და პირობები, ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების შესაძლებლობის შესახებ ან ნაგებობის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე შეთანხმების არსებობის საკითხები.

27. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ჩამოთვლილი გარემოებების დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს დავის სწორად გადაწყვეტისთვის, ვინაიდან მხოლოდ ფედერაციისა და სახელმწიფოს შორის არსებული შეთანხმების დეტალურად შესწავლით არის შესაძლებელი, გაირკვეს ნაგებობების არა მარტო აშენების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები, არამედ მათი კონკრეტული სუბიექტისადმი კუთვნილებაც. თუკი ნაგებობები, მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ვადის გასვლის შემდეგ, უნდა გადასულიყო სახელმწიფოს საკუთრებაში, ასეთი უძრავი ნივთები, მიუხედავად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღისა, იმთავითვე სახელმწიფოს ობიექტებად უნდა იქნეს განხილული და მათი განკერძოება საკუთრების უფლების აღიარების გზით დაუშვებელია.

28. კასატორი, ასევე, მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, რაც გამორიცხავს მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღნიშნულ განმარტებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტების დანაწესები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავენ მიწის ნაკვეთზე არა მისი ზონალური მდებარეობიდან გამომდინარე, არამედ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და ფუნქციის გათვალისწინებით, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება: რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა; საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.

29. განსახილველ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის წერილით დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონასა (რზ-2) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (სსზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ და „ს“ ქვეპუნქტების შესაბამისად კი, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; ხოლო საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გამოსაკვლევი და შესაფასებელია, სადავო ტერიტორია, მისი მდებარეობიდან გამომდინარე, შესაძლებელია თუ არა, დაექვემდებაროს აღიარებას.

30. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოთ მითითებული საკითხების გამოკვლევის შემდეგ, თუკი დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება აღიარებას, შესასწავლია, კონკრეტულად მოსარჩელე რამდენად აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). ამრიგად, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლის 11 ივლისამდე ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. მხოლოდ მითითებული კანონის ამოქმედებამდე

წარმოშობილი ფაქტის დადასტურება შეიძლება გახდეს კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობა. საყურადღებოა, რომ რ. ს-ის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად, ასევე, მნიშვნელოვანია სახელმწიფოსა და ფედერაციას შორის არსებული სამართალურიერთობის შესწავლა, ვინაიდან თუკი დადასტურდა, რომ ობიექტები არ გადადიოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში, მაშინ გამოსაკვლევიან, ხომ არ წარმოადგენდა ნაგებობები ფედერაციის საკუთრებას და რამდენად აქვს მოსარჩელეს სადავო უძრავ ქონებასთან იმგვარი კავშირი (ფლობის, სარგებლობის, შენობის აშენების თვალსაზრისით), რაც საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი შეიძლება გახდეს.

31. ვინაიდან ზემოაღნიშნული საკითხები არ არის გამოკვლეული და შეფასებული სააპელაციო პალატის მიერ, საკითხის სწორად გადასაწყვეტად კი საქმეზე დამატებით შესასწავლი და დასადგენია ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გაუქმების საფუძველი და საქმე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლიდან გამომდინარე, ხელახლა განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 23 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 298 20 75
www.supremecourt.ge