

უკრაინი ქონების რეგისტრაცია

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2022, № 11

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

2022, № 11

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

2022, № 11

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

2022, № 11

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

საკიეპელი

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი	4
სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება	33
სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ღვინის ქარხნის პრივატიზების ფარგლები	69
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერება	114
უძრავი ნივთების, მინის ნაკვეთის რეალური ადგილმდებარეობის შესაბამისობა დარეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ მინის ნაკვეთებთან მიმართებით	133
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარკინიგზო ტიპის ხაზობრივ ნაგებობაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების გაუქმების კანონიერება	154

**უკრაინის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
სააგენტობის**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-248(კ-21)

10 მარტი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 20 ივლისს გ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენ-
ტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული
ოფისის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2016 წლის 28 ივლისს მან მიმართა
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დო-
კუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რე-
გისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, სოფე-
ლი ...ა. 2016 წლის 2 აგვისტოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა
სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ
№... გადაწყვეტილება, მიზეზად კი მიუთითა, რომ წარსადგენი იყო
საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლე-
ბის აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ინფორმაცია მინის ნაკ-
ვეთის კატეგორიის შესახებ. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის მიერ
2016 წლის 8 აგვისტოს წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველ-
ზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარე-
გისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება
№.... ვინაიდან, საჯარო რეესტრმა კვლავ არ მიიღო გადაწყვეტი-
ლება რეგისტრაციის შესახებ, 2017 წლის 11 აპრილს მოსარჩელემ
წარადგინა დამატებითი განცხადება, რის შემდეგაც არ განხორცი-
ელდა უძრავი ქონების მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვა. მიღებუ-

ლი გადაწყვეტილების შესაბამისად, 2017 წლის 26 აპრილს მოსარჩელემ დამატებით წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილი, რომლითაც აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მაისის №... გადაწყვეტილებით დაიწყო დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება და მოსარჩელეს არ დაურეგისტრირდა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ 2017 წლის 25 მაისს მან №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც ადმინისტრაციული საჩივარი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კახეთის რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილებები არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, ვინაიდან არ განხორციელდა უძრავი ქონების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

ამდენად, მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის (დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული ოფისს №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს №...-12 გადაწყვეტილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 სექტემბრის №...-15 გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული ოფისისათვის 2016 წლის 28 ივლისს წარდგენილ განცხადებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვე-

ტილების მიღების დავალბა მოითხოვა.

სილნადის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილება, კერძოდ, გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი (დაევალოს კახეთის რეგიონული ოფისის №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.12. 3.13 პუნქტების გათვალისწინებით); ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-12 (04.08.2017წ.) გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის 21.08.2017წ. №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №...-15 (05.09.2017წ.) გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული ოფისი) მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 28 ივლისს წარდგენილ განცხადებაზე უძრავი ქონების მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი ..., გ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 26 ივლისის №24 სხდომის ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა გ. მ-ის განცხადება თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორიის 59 393 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ (მშენებარე) საცხოვრებელ სახლზე (320 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. მოსარჩელე გ. მ-ის მიერ გადახდილ იქნა 4 946.20 ლარი, როგორც სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საფასური.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 28 ივლისს გ. მ-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საგარეჯოს რაიონის სოფელ ...-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. ...) საკუთრების უფლების რეგისტრა-

ცია მოითხოვა. სარეგისტრაციოდ მის მიერ წარდგენილ იქნა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2016 წლის 28 ივლისს გაცემული საკუთრების უფლების №... მოწმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2016 წლის 2 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. 2016 წლის 3 აგვისტოს გ. მ-ის მიერ წარდგენილ იქნა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2 აგვისტოს №02/-016 მიმართვის ასლი. 2017 წლის 19 აპრილის №...-07 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს კვლავ ეცნობა, რომ წარმოსადგენი იყო უფლებამოსილი ორგანოს – საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. 2017 წლის 26 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა კვლავ წარადგინა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2 აგვისტოს №02/-016 მიმართვის ასლი. შედეგად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 22 ივნისის №...-10 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

2017 წლის 25 მაისს გ. მ-ემ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 2 მაისის №... გადაწყვეტილებაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2017 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილებით გ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 19 აპრილის №...-07, 2017 წლის 2 მაისის №... და 2017 წლის 22 ივნისის №...-10 გადაწყვეტილებები. ამავე გადან-

ყვეტილებით კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე ახალი გადანყვეტილების მიღება გადანყვეტილების 3.12 და 3.13. პუნქტების გათვალისწინებით.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს №...-12 გადანყვეტილებით განმცხადებელ გ. მ-ეს დაევალა წარედგინა კორექტირებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელშიც გათვალისწინებული იქნებოდა სააგენტოში დაცული ინფორმაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 5 სექტემბერს მიღებული იქნა გადანყვეტილება №...-15 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან, მარეგისტრირებული ორგანოს მოსაზრებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადანყვეტილებით გ. მ-ეს უარი ეთქვა №... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გ. მ-ის მიმართ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის კანონიერება მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მხრიდან წარდგენილი საკუთრების უფლების მოწმობა, აზომვითი ნახაზი და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლეოდა საკმარის საფუძველს, რომ რეგისტრაციაში გატარებულიყო განცხადებაში მითითებული ქონება საკუთრების უფლებით და არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები. სასამართლომ ასევე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესსა“ და „საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-15 მუხლის 3¹ პუნქტზე და დამატებით აღნიშნა, რომ როდესაც წარმოდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია კომისია და-

მატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის საფუძველზე იღებს გადან-
ყვეტილებას მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და კატეგორიის შე-
სახებ. მოცემულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების №... მონმო-
ბით გ. მ-ეს საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი, რომელსაც სა-
კუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიენიჭა სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორია.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ
ხარვეზის გამოსწორების მიზნით ორჯერ მიმართა საკუთრების უფ-
ლების აღიარების კომისიას, თუმცა მიუხედავად საკუთრების უფ-
ლების აღიარების კომისიის მიერ რეესტრში დოკუმენტების წარ-
დგენისა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელ-
და. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე გ. მ-ე წარმოადგენდა
კეთილსინდისიერ შემძენს, სახელმწიფომ აღნიშნული უძრავი ქო-
ნება მას გადასცა საკუთრებაში გარკვეული საფასურის სანაც-
ვლოდ და შესაბამისად რეგისტრაციაზე უარის თქმა პირდაპირ და
უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ
უფლებას ან ინტერესს და უკანონოდ ზღუდავს მის საკუთრების
უფლებას.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გა-
დანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გა-
დანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 2020 წლის 29 ივლისის განჩინებით ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ.
მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის განცხადება უფლებამონაცვლეობის დად-
გენის თაობაზე დაკმაყოფილდა; გარდაცვლილი აპელანტის – გ. მ-
ის უფლებამონაცვლეობად დადგინდნენ ნ. ჩ-ე, თ. მ-ე, გ. მ-ე, მ. მ-ე
და დ. მ-ე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმა-
ყოფილდა; ძალაში დარჩა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 29 ნოემბრის გადანყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქმეზე პირველი ინსტანციის
სასამართლოს შედეგი, მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტი-
ლების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცე-
სო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომე-
ლიც უნდა გამოეყენებინა. თუმცა სააპელაციო პალატამ არ გაიზი-
არა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ცალკეული გარე-
მოებები, კერძოდ, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე მხა-

რის მიერ სადავოდ არ იყო გამხდარი საკუთრების უფლების მონ-
მობის გაცემის კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარ-
ჩელის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგე-
ნილ იქნა ინფორმაცია მინის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ, სა-
დაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰქონდა მი-
თითებული მინის დანიშნულებაში არასასოფლო-სამეურნეო. საა-
პელაციო პალატის მითითებით, რეგისტრაციაზე უარის თქმის სა-
ფუძვლად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია ის გარემოება,
რომ გადაცემული ნაკვეთის დოკუმენტაციაში დანიშნულებად მი-
თითებული იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კა-
ტეგორია, თუმცა სააგენტოში არსებული, საგარეჯოს რაიონის ...ის
მევენახეობის მეურნეობის 1991 წლის მიწათსარგებლობის დოკუ-
მენტებში, აღნიშნული მინის ნაკვეთის ნაწილი აღრიცხული იყო რო-
გორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ნაწილი კი – სახ-
ნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის
ფართობად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნულმა სააგენტომ, მართალია, გააუქმა გასაჩივრებუ-
ლი აქტები, მაგრამ მოთხოვნილ იქნა სხვა დამატებითი დოკუმენ-
ტების წარდგენა, რომელიც შესაბამისობაში იქნებოდა სსიპ საჯა-
რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ მონაცემებთან. ამ-
დენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ყოველივე აღნიშნული
მიუთითებდა იმაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გა-
ხადა (არა სასარჩელო წარმოების წესით, არამედ ფაქტობრივად,
ადმინისტრაციულ წარმოებაში) საკუთრების მონმობა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილზე და აღნიშნა,
რომ მოხმობილი მუხლის მიზნებისთვის, საჯარო რეესტრი არ იყო
უფლებამოსილი გამოეკვლია, თუ რატომ ეწინააღმდეგებოდა სა-
კუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მინისათვის სახნა-
ვი კატეგორიის მინიჭება 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმას.
სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენდა
რეგისტრაციის შემაფერხებელ გარემოებას, რადგან აღიარების
მიზნებისათვის, კანონით გათვალისწინებული წესით, დამატკო-
ლებელი გარემოება არ იყო ის, რომ მინა მთლიანად არ იყო სახნავი
კატეგორიის. ამდენად, იგი შეიძლება ყოფილიყო კანონით აუკ-
რძალავი ნებისმიერი დანიშნულების, რაც განსახილველ შემთხვე-
ვაში სახეზე იყო.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს მთავ-
რობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცე-

ბულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ გაურკვეველობის შემთხვევაში, დანიშნულებისა და კატეგორიის მინიჭების შესახებ უფლებას კანონმდებელი ანიჭებს აღიარების კომისიას, რაც პალატის მოსაზრებით, გულისხმობს, რომ აღიარების კომისიას აქვს უფლება შეავსოს/აღმოფხვრას ის არასრულყოფილება, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლებელია ადგილი ჰქონოდა 1991 წელს (30 წლის წინ) გაცემული მინათსარგებლობის გეგმის სახით.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2 აგვისტოს №02/-016 წერილზე, საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2 აგვისტოს №02/-016 წერილზე, რომლის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორია და აღიარების საფასურიც ამის მიხედვით იქნა გადახდილი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მხრიდან წარდგენილი საკუთრების უფლების მოწმობა, აზომვითი ნახაზი და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლეოდა საკმარის საფუძველს, რომ რეგისტრაციაში გატარებულიყო განცხადებაში მითითებული ქონება საკუთრების უფლებით და არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის და შეწყვეტის საფუძველები. განსახილველ შემთხვევაში, მხარემ ხარვეზის გამოსწორების მიზნით ორჯერ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ რეესტრში დოკუმენტების წარდგენისა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელდა, რაც გ. მ-ეს, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელსაც სახელმწიფომ აღნიშნული უძრავი ქონება გადასცა საკუთრებაში გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდა და უკანონოდ ზღუდავდა მის საკუთრების უფლებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხო-

ვა.

კასატორი მიუთითებს სააპელაციო პალატის შეფასებაზე, რომ კანონში არსებული რეგულაციით გაურკვევლობის შემთხვევაში, დანიშნულებისა და კატეგორიის მინიჭების შესახებ უფლებას კანონმდებელი ალიარების კომისიას ანიჭებს. კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონდა გაურკვევლობას, ვინაიდან სააგენტოში დაცული მონაცემებით შესაძლებელი იყო მინის ნაკვეთის დანიშნულების შესახებ ინფორმაციის მოძიება, რისი კვლევის ვალდებულებაც გააჩნდა საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ სადავო განჩინებაში თავად განმარტა, რომ საგარეჯოს მუნიციპალიტეტს გააჩნია არა ახალი, თანამედროვე მოთხოვნილებების გათვალისწინებით შედგენილი, არამედ 1991 წელს მიღებული მინათსარგებლობის გეგმა. კასატორი განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ალიარების კომისიას გადაწყვეტილება ამ გეგმაზე დაყრდნობით არ მიუღია. მეტიც, საერთოდ არ გამოუყვლევია გეგმის არსებობის საკითხი.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. კასატორი აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების №... მონმობაში მითითებული მონაცემები ურთიერთშესაბამისაა, რაც წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ ერთ-ერთ გარემოებას. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკუთრების უფლების მონმობა და საკუთრების უფლების ალიარების კომისიიდან საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია რეგისტრაციის განხორციელებისათვის არ იძლეოდა საკმარის საფუძველს.

კასატორის მითითებით, საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, სარეგისტრაციო წარმოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა 2016-2017 წლებში. არც პირველი ინსტანციის სასამართლო და არც სააპელაციო სასამართლო საქმის განხილვის დროს არ დაინტერესებულა, ძალაში იყო თუ არა 2016 წელს გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა ოთხი წლის შემდეგ ან ხომ არ იყო მასში რაიმე ცვლილება შესული. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოსა-

მართლე საქმის განხილვის დროს არ იზღუდება მხოლოდ მხარეების მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, შუამდგომლობებით და მოსაზრებებით, სასამართლო უფლებამოსილი და ამავე დროს ვალდებულიც იყო, გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოება და მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო, როგორც სადავო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გამომცემი მხარე ან თავად გამოეთხოვა საკუთრების უფლების მონმობასთან დაკავშირებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია მუნიციპალიტეტიდან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სწორედ საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის მერიამ აცნობა, რომ მოქალაქე გ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №... (28.07.2016წ.) და მასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტი 2018 წლის 29 მაისს ამოღებულ იქნა საქართველოს გენერალური პროკურატურის კორუფციულ დანაშაულზე სისხლისსამართლებრივი დევნის სამმართველოს მიერ.

კასატორის აღნიშვნით, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგინდა, რომ №... განცხადებაზე წარდგენილი საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების №... მონმობის (28.07.2016წ.) თანახმად, გ. მ-ეს საკუთრებაში გადაეცა საგარეჯოს რაიონის სოფელ ...-ში მდებარე თვითნებურად დაკავებული 59 393 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული მშენებარე საცხოვრებელი სახლი (320 კვ.მ). სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, საგარეჯოს რაიონის ...ის მევენახეობის მეურნეობის 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის ნაწილი აღრიცხული იყო როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ნაწილი – სპეც. მიწები, ნაწილი – საზოგადოებრივი ნაგებობები, ნაწილი წარმოადგენდა ...ის ...ის მიწებით დაკავებულ ტერიტორიას, ხოლო ნაწილი – სახნავი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს.

კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს, რომ 2020 წლის 20 თებერვლის №... სარეგისტრაციო განცხადებით დ. მ-ემ მოითხოვა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რისთვისაც მან კახეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება (საქმე №3/109-17) და სამკვიდრო მონმობა. სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით დ. მ-ემ მიუთითა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომელსაც ერთოდა გ. მ-ის სახელზე გაცემული სა-

კუთრების უფლების მონმობა №... (28.07.2016წ.) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

კასატორის მითითებით, №... სარეგისტრაციო განცხადებას დართული სამკვიდრო მონმობის თანახმად, დ. მ-ე არის გ. მ-ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე – შვილი. მან მიიღო სამკვიდრო ქონების 1/5 ნაწილი. №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული სიტუაციის ამსახველი ნახაზის მიხედვით, დადგინდა სარეგისტრაციო ობიექტის საკადასტრო მონაცემების ... საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე: სახელმწიფო) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება. აღნიშნული წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის მერიაში აცნობა, რომ მოქალაქე გ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №... (28.07.2016წ.) და მასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტი 2018 წლის 29 მაისს ამოღებულ იქნა საქართველოს გენერალური პროკურატურის კორუფციულ დანაშაულზე სისხლის სამართლებრივი დევნის სამმართველოს მიერ. 2020 წლის 23 აპრილის წერილით, საქართველოს პროკურატურამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, რომელზეც ამოღებულია მოქალაქე გ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №... (28.07.2016წ.) და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები. აღნიშნულ საქმეზე გამოძიება გრძელდება და შემაჯამებელი გადანყვეტილება მიღებული არ არის.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს 2021 წლის 25 თებერვალს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე, რომლითაც აგრეთვე დგინდება, რომ №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ზედდებაშია სახელმწიფოს მიერ 2020 წელს რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (ს.კ. ...) და ასევე ზედდებაშია №... სარეგისტრაციო განცხადებით დ. მ-ის (პირადი ნომერი: ...) მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საკადასტრო მონაცემებთან.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, სარეგისტრაციო წარმოება არ არის დასრულებული და საქმე შეჩერებულია პროკურატურიდან შემაჯამებელი გადანყვეტილების მიღებამდე. რაც შეეხება ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ სახელმწიფოს საკუთრების უფლებას, 2020 წლის 21 თებერვალს კახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №... გადანყვეტილება, რომლითაც საგარეჯოს რაიონში, სოფელ ...აში მდებარე 25

894 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №... ბრძანების (გაფორმების თარიღი: 19/02/2020წ.) საფუძველზე, განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი: აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია დ. მ-ის მიერ სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში (საქმის ნომერი: 3/41-20) და საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილება ჯერ არ არის მიღებული.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კასატორი განმარტავს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინება, რომლითაც ძალაში დარჩა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და სააგენტოს დაევალა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, აღუსრულებელია, რამდენადაც უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. 2020 წლის 21 თებერვალს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება, ისევე, როგორც მისი საფუძველი – №... ბრძანება, დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულა. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, დაუშვებელია მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება სააგენტოსათვის მაშინ, როდესაც ძალაშია სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და მისი სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, სააგენტოსათვის არ არის ცნობილი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკუთრების უფლების მონმობის საბოლოო ბედი. არსებული მდგომარეობით, პროკურატურაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, რომელზეც ამოღებულია მოქალაქე გ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №... (28.07.2016წ.) და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები. აღნიშნულ საქმეზე გამოძიება გრძელდება და შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის. გარდა ზემოაღნიშნული გარემოებებისა, მნიშვნელოვანია ისიც, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების №... მონმობაში მითითებული მონაცემები ურთიერთშეუსაბამოა, რაც აგრეთვე წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

კასატორი წარმოდგენილი საჩივრით ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ჩართვასთან დაკავშირებით შუამდგომ-

ლობს. კასატორი განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ნივთი ზედდებამია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. 2020 წლის 21 თებერვალს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილება, ისევე, როგორც მისი საფუძველი – №... ბრძანება დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულია. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, დაუშვებელია მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება სააგენტოსათვის მაშინ, როდესაც ძალაშია სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და მისი სამართლებრივი საფუძველი. კასატორის განმარტებით, რამდენადაც სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილება გავლენას მოახდენს სახელმწიფოს საკუთრების უფლებაზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს მოცემული სამართალურთიერთობის მონაწილეს და იგი საქმეში ჩართული უნდა იყოს მესამე პირად.

ამასთან, კასატორი წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარში შუამდგომლობს საქმეზე იმ სარეგისტრაციო წარმოების მასალის დართვის თაობაზე, რომელიც არ ყოფილა შეფასებული პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის ეტაპზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი. ამავე განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა საქმეზე მტკიცებულებების დართვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და განმარტა, რომ საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს. ამასთან, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო სასამართლოში ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას, რის გამოც საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა სარეგისტრაციო წარმოების მასალების საქმეზე დართვის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით სსიპ საჯარო

რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 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 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. მ-ის უფლებამონაცვლების – ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ. მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე,

კერძოდ, მოსარჩელე მხარემ 2016 წლის 28 ივლისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი ...ა. 2016 წლის 2 აგვისტოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილება.

2016 წლის 3 აგვისტოს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №02/-016 (02.08.2016წ.) წერილი. მითითებულ წერილში აღინიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-15 მუხლის 3¹ პუნქტის მიხედვით, თუ ამ წესების მე-11 მუხლის შესაბამისად წარმოდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია დამატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. კონკრეტულ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორია და აღიარების საფასურიც ამის მიხედვით იქნა გადახდილი“.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა №... გადაწყვეტილების იდენტური საფუძველების არსებობის თაობაზე, კერძოდ, კვლავ წარსადგენი იყო უფლებამოსილი ორგანოს – საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა კვლავ წარადგინა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №02/-016 (02.08.2016წ.) წერილის ასლი, რის შემდგომაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №... გადაწყვეტილება, დაიწყო დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება და ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესე-

ბული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 22 ივნისის №...-10 გადაწყვეტილება.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 25 მაისს გ. მ-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი, რაზედაც 2017 წლის 27 ივნისს მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

2017 წლის 4 აგვისტოს კახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელშიც გათვალისწინებული იქნებოდა სააგენტოში დაცული ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლად მარეგისტრირებელი ორგანო მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ გაცემული ნაკვეთის დოკუმენტაციაში დანიშნულებად მითითებული იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორია, თუმცა სააგენტოში არსებული, საგარეჯოს რაიონის ...ის მევენახეობის მეურნეობის 1991 წლის მიწათსარგებლობის დოკუმენტებში, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი აღრიცხული იყო როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ნაწილი კი – სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართებად.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, მართალია, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გააუქმა გასაჩივრებული აქტები, თუმცა მოთხოვნილ იქნა სხვა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა, რომლითაც სარეგისტრაციო განაცხადი შესაბამისობაში მოვიდოდა საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან.

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავა პროვოცირებულია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემულ უფლებადამდგენ დოკუმენტსა (საკუთრების მონაბეჭდი №...) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სა-

აგენტოში დაცულ დოკუმენტაციას (საგარეჯოს რაიონის ...ის მევენახეობის მეურნეობის 1991 წლის მინათსარგებლობის დოკუმენტებში) შორის არსებული ურთიერთშეუსაბამობით, კერძოდ, გ. მის სახელზე აღიარებულ იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი კატეგორიის 59 393 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული (მშენებარე) 320 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი. 1991 წლის მინათსარგებლობის გეგმის თანახმად კი, აღნიშნული ნაკვეთის ნაწილი აღრიცხული იყო როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ნაწილი – სპეც. მიწები, ნაწილი – საზოგადოებრივი ნაგებობები, ნაწილი წარმოადგენდა ...ის ...ის მიწებით დაკავებულ ტერიტორიას, ხოლო ნაწილი – სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-15 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ ამ წესის მე-11 მუხლის შესაბამისად წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ამ წესის მე-11 და მე-12 მუხლების შესაბამისად წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებლობა აღია-

რების კომისიას ანიჭებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სა-
სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის
შესახებ გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილებას მხოლოდ
მაშინ, როდესაც წარდგენილ დოკუმენტაციაში კონკრეტულად არ
არის განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და კატე-
გორია ან წარდგენილი დოკუმენტაცია იმდენად ბუნდოვანია, რომ
შეუძლებელია მისი რეალური შინაარსის ამოკითხვა და მიწის ნაკ-
ვეთის ფუნქციის დადგენა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ
გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ განსახილ-
ველ შემთხვევაში, ალიარების კომისია უფლებამოსილი იყო აღმო-
ეფხვრა 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმაში არსებული ხარვე-
ზები, რამდენადაც დასახელებულ გეგმაში გარკვევით და კონკრე-
ტულად არის განსაზღვრული უფლებაალიარებას მოთხოვნილი მი-
წის ნაკვეთის კატეგორია და დანიშნულება. ზემოხსენებული სა-
მართლებრივი საფუძვლები კი ალიარების კომისიას მარტოოდენ
კატეგორიის განუსაზღვრელობის ან ბუნდოვნად განსაზღვრულო-
ბის პირობებში აძლევს შესაძლებლობას, ჩაერთოს მიწათსარგებ-
ლობის საკითხების მონესრიგების პროცესში, რამეთუ მისმა განუ-
საზღვრელობამ ხელი არ შეუშალს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების ალიარებას. საკასაციო სასამართლო მართალია ადასტუ-
რებს, რომ დროთა განმავლობაში კონკრეტული მიწის ნაკვეთის
ათვისების ან/და მისით სარგებლობის შედეგად შესაძლოა ნაკვეთ-
მა განიცადოს სახეცვლილება, რამაც წარმოშვას ქალაქთმშენე-
ლობითი დოკუმენტაციის კორექციის საჭიროება, თუმცა მხოლოდ
დოკუმენტის სიძველე არ მიუთითებს მის ხარვეზიანობას. საკასა-
ციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი არა-
ნაირი მტკიცებულება, რომლითაც დამტკიცდებოდა საგარეჯოს
რაიონის ...ის მევენახეობის მეურნეობის 1991 წლის მიწათსარგებ-
ლობის დოკუმენტების დღეისათვის არსებულ ფაქტობრივ მდგო-
მარეობასთან შეუსაბამობა.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს შეფასების
საწინააღმდეგოდ ხაზგასმით განმარტავს, რომ ალიარების კომი-
სიისათვის მიწის ნაკვეთის კატეგორიისა თუ დანიშნულების ცვლი-
ლების კომპეტენციის მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრულ
შემთხვევებში მინიჭება არ გულისხმობს მისთვის განუსაზღვრე-
ლი თავისუფლების გადაცემას – საკუთარი შეხედულებისამებრ შე-
აფასოს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციაში აღრიცხული მო-
ნაცემების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან თავსებადობა და მიწის
ნაკვეთის თვისობრიობის განსაზღვრულობის პირობებშიც კი, შეც-
ვალს მისი ფუნქცია. ცხადია, საკითხისადმი ამგვარი მიდგომა შე-
ასუსტებდა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და ქალაქთმშე-

ნებლობითი საკითხების რეგულირების მიმართ მუნიციპალიტეტების საკრებულოების ექსკლუზიურ კომპეტენციას, კერძოდ, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. ამ კანონის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების მოცულობა (ფარგლები) და განხორციელების წესი შეიძლება განისაზღვროს მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს კანონი პირდაპირ მიუთითებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების რეგულირების შესაძლებლობაზე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და შესაბამის სფეროში ნორმებისა და წესების განსაზღვრა; ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის, მათ შორის, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, დამტკიცება. საგულისხმოა ისიც, რომ ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე,დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, გამგებელი/მერი აღმასრულებელი საქმიანობის სხვა სფეროებში შეიმუშავებს და საკრებულოს დასამტკიცებლად წარუდგენს მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაუშვებელია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-15 მუხლით რეგლამენტირებული კომპეტენციის არსებულ საკანონმდებლო სისტემასთან შეუთავსებელი გაფართოვება. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი შეფასება არღვევს ზღვარს ადმინისტრაციულ ორგანოთა კომპეტენციებს შორის, რამდენადაც ამგვარი განმარტება აღიარების კომისიას აძლევს მიწათ-

სარგებლობის გვერდის ავლით მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა თუ კატეგორიის ცვლილების შესაძლებლობას (მაშინ, როდესაც გეგმით კონკრეტულად არის განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის დანიშნულება და კატეგორია) და საბოლოოდ, ქმნის საკრებულოს კომპეტენციაში შეჭრისა და მისი ეფექტური განხორციელების ხელშეშლის რისკებს.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოხსენებულ განმარტებას და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, აღიარების კომისიის მხრიდან სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე გ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებამ არა თუ შეავსო მიწათსარგებლობის დოკუმენტაციაში არსებული რაიმე ხარვეზი, არამედ წარმოშვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ მონაცემებთან წინააღმდეგობა. საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განმცხადებლისათვის დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენის დავალებით ან/და უფლებადამდგენ დოკუმენტში ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით ფაქტობრივად სადავო გახადა საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2016 წლის 28 ივლისს გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობა. საგულისხმოა, რომ დასახელებული დოკუმენტი ძალაშია და მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნით სახელმწიფოს მხრიდან არ გატარებულა შესაბამისი სამართლებრივი ღონისძიებები, მათ შორის, შესაბამისი ორგანოს/ორგანოების მხრიდან სასამართლოში არ წარდგენილა სარჩელი გ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობისა და მისი წინამორბედი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო მხოლოდ ფაქტობრივად მის შინაარსთან შეწინააღმდეგება ან/და ამ დოკუმენტის საფუძველზე წარმოშობადი შედეგების გაუზიარებლობა არ კმარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავოდ გახდომისათვის. საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მოქალაქე გ. მ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობისა (28.07.2016წ.) და მასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტის საქართველოს გენერალური პროკურატურის კორუფციულ დანაშაულზე სისხლისსამართლებრივი დევნის სამმართველოს მიერ ამოღება კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებს აღნიშნული დოკუმენტის კანონიერებას. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მართალია, სისხლისსამართლებრივი დევნის შედეგებმა შესაძლოა საბოლოოდ ზეგავლენა იქონიოს გაცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე, თუმცა ცალკე აღებული სის-

ხლისსამართლებრივი დევნის დაწყება და მის ფარგლებში საგამოძიებო მოქმედებების განხორციელება, კერძოდ, გამოძიების მიზნებისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საგამოძიებო ორგანოების მხრიდან ამოღება/მოპოვება ემსახურება მხოლოდ საგამოძიებო საქმიანობის ეფექტურად წარმართვას და აღნიშნული ღონისძიებები ავტომატურად უკანონოდ ვერ აქცევს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში არსებითია, გათვალისწინებულ იქნეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია. ცხადია, მარეგისტრირებელი ორგანოც მხედველობაში უნდა იღებდეს სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან დაკავშირებულ თუ ქალაქმშენებლობითი საკითხების მარეგულირებელ დოკუმენტაციას და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში ამონიშნავს უფლებადამდგენ დოკუმენტში ასახული მიწის ნაკვეთის პარამეტრების რეესტრში არსებულ მონაცემებთან შესაბამისობას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სხვაგვარი მონუსერიგება გააჩენდა სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრის უსაზღვრო, უკონტროლო თავისუფლებას, რამდენადაც შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებს მიენიჭებოდათ უფლებამოსილება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში, საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციისათვის გვერდის ავლით, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განესაზღვრათ მიწის ნაკვეთის დანიშნულება/კატეგორია. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ საკუთრების უფლების მოწმობაში აღიარების კომისიის მიერ სარეგისტრაციო მიწისათვის სახნავი კატეგორიის მინიჭებით რეესტრში დაცულ 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმასთან შექმნილი წინააღმდეგობა არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის შემაფერხებელ გარემოებას. თუმცა განსახილველ შემთხვევაში, მხედველობაშია მისაღები ის, რომ დოკუმენტებში არსებული ინფორმაციათა სხვადასხვაობა გამონეწულია ადმინისტრაციულ ორგანოთა შორის სათანადო კომუნიკაციის არარსებობითა და საჭირო ინფორმაციის ურთიერთმიმოცვლის განუხორციელებლობით. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ საკუთრების უფლების მოწმობა ძალაშია და საკუთრება წარმოშობილია, თუმცა რეგისტრაცია ფერხდება მიწის ნაკვეთის კატეგორიასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ ორგანოთა შეუთანხმებლობით. ფაქტია, რომ საკუთრების უფლება არ აღიარებულა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტითა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული კატეგორიის მიწაზე (რომელზედაც კანონმდებლობა დაუშვებლად მიიჩნევა საკუთრების უფლების აღიარებას).

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი), რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამარ-

თლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

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

რე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ხსენებული დანაწესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების კვალიფიციურ დაცვას, ამასთან, მუხლი სახელმწიფო ორგანოებს ანიჭებს ფართო დისკრეციას, ჩაერიონ ამ უფლებაში: უშვებს პირის საკუთრების ჩამორთმევას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ და მეორე პუნქტი უფლებამოსილს ხდის სახელმწიფოს, დაადგინოს „თავისი შეხედულებისამებრ აუცილებელი კანონმდებლობა“ გადასახადებთან და სხვა შემოწინებულობასა თუ სახდელებთან დაკავშირებით (იხ. სპამპინატო იტალიის წინააღმდეგ (Spampinato v. Italy), No. 23123/04, განჩინება 29.3.07.).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოთა არაკოორდინირებული მოქმედებებით ყოვნადაც მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესი, რამდენადაც საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მონომბის ძალაში ყოფნის პირობებში, სარეგისტრაციო ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარდაუვალია, ხოლო მინის ნაკვეთის კატეგორიათა განსაზღვრასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ ორგანოთა შეუთანხმებლობა მხოლოდ დროში აჭიანურებს სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის განკერძოებას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არსებობს საკითხის სრულყოფილი შესწავლისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განცხადების ხელახალი განხილვის საჭიროება, რა დროსაც აუცილებელია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურთიერთმონაწილეობითა და სარეგისტრაციო წარმოებაში მათი აქტიური ჩართულობით განსაზღვრულ იქნეს სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის კატეგორია, კერძოდ, დადგინდეს, იგი წარმოადგენს მხოლოდ სახნავი კატეგორიის მინის ნაკვეთს თუ მიწათსარგებლობის გეგმით გათვალისწინებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა (ნაწილი – სპეც. მიწები, ნაწილი – საზოგადოებრივი ნაგებობები, ნაწილი – ...ის ...ის მიწებით დაკავებული ტერიტორია) და სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთების ერთობლიობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს კასატორის შუამდგომლობაზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქ-

მეში მესამე პირად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ჩართვასთან დაკავშირებით. კასატორი განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ნივთი ზედდებამია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. 2020 წლის 21 თებერვალს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №... გადანყვეტილება, ისევე, როგორც მისი საფუძველი – №... ბრძანება დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულა. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, დაუშვებელია მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება სააგენტოსათვის მაშინ, როდესაც ძალაშია სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და მისი სამართლებრივი საფუძველი. კასატორის განმარტებით, რამდენადაც სასამართლოს საბოლოო გადანყვეტილება გავლენას მოახდენს სახელმწიფოს საკუთრების უფლებაზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს მოცემული სამართალურთიერთობის მონაწილეს და იგი საქმეში ჩართული უნდა იყოს მესამე პირად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შეფასებით, სა-რეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია ქმნის სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების აღუსრულებლობის რისკებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის ზემოაღნიშნულ მსჯელობას და მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საკასაციო სასამართლო კასატორის მითითების საწინააღმდეგოდ განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ ჩამოყალიბებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა ცხადყოფს, რომ მიწის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია არა თუ აფერხებს ამ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესს და აღიარების შედეგად მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, არამედ პირიქით, განამტკიცებს მიწის ნაკვეთთან ფიზიკური პირის სამართლებრივ კავშირს და ამყარებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველ ნაწილ-

ზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს მთავარი სხდომის დამთავრებამდე სასამართლო უფლებამოსილია აცნობოს პირს, რომლის ინტერესებსაც შეიძლება შეეხოს სასამართლოს გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული პროცესის დაწყების შესახებ და ჩააბას იგი საქმეში მესამე პირად. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა შესაძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შესაძლოა საქმეში ჩაბმული ყოფილიყო მარტივი მოწვევის (სასკ-ის 16.1 მუხლის საფუძველზე) მესამე პირად, თუმცა აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით საქმეში მესამე პირად პირის ჩაბმა წარმოადგენს სასამართლოს უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას. ამასთან, საკასაციო სასამართლოში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით მესამე პირის ჩაბმა დაუშვებელია.

მიუხედავად ზემოაღნიშნული შუამდგომლობის უსაფუძვლობისა, საკასაციო სასამართლო მხედველობაში იღებს სახელმწიფოს მხრიდან სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვის ფაქტს და აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი შესწავლისა და წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადების ხელახალი განხილვის პროცესში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სახელმწიფო უწყებების მონაწილეობით თუ მის გარეშე უნდა გამოიკვლიოს, სახელმწიფოს მხრიდან ხომ არ არსებობს რაიმე დამაბრკოლებელი გარემოება ხსენებული მიწის ნაკვეთის მიმართ, ასევე, დაადგინოს, სახელმწიფოს ხომ არ გაუხდია სადავოდ მიწის ნაკვეთზე გ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა მოიძიოს დამატებითი ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით სისხლისსამართლებრივი დევნის მიმდინარეობისა და შედეგების შესახებ და მოპოვებული ინფორმაცია გაითვალისწინოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების დროს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შედეგად მოსარჩელები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ქმნის სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ, სრულიად განსხვავებულ სამართლებრივ რე-

ჟიმს, რომლის წარმოშობაც დამოკიდებულია სამოქალაქო კოდექსითვე განსაზღვრული წინაპირობების არსებობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს მხრიდან გამოცემულია აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის აღსრულებაც და კერძო პირის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გარდაუვალია იმ შემთხვევაში, თუკი ხელახალი სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში არ დადასტურდება სახელმწიფოს მხრიდან არსებული უძრავი ქონების მიმართ რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე გარემოება და დადგინდება საკუთრების უფლების მოწმობის უკანონობა. სხვა შემთხვევაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, განცხადების ხელახალი განხილვის პროცესში სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებთან კოორდინირებული საქმიანობითა და მათთან ურთიერთშეთანხმებით, გამოარკვიოს და დაადგინოს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის კატეგორია, განსაზღვროს მისი თავსებადობა 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმასთან და საბოლოოდ, მიიღოს გადაწყვეტილება წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. მ-ის უფლებამონაცვლეების – ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ. მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, ასევე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს №...-12 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 სექტემბრის №...-15 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართ-

თლებრივი აქტის გამოცემა, აგრეთვე, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, კერძოდ, გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი, (რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული ოფისს დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება).

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონულ ოფისს გ. მ-ის უფლებამონაცვლეების – ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ. მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

წილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა ლ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა საქმეში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. გ. მ-ის უფლებამონაცვლებების – ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ. მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება;

6. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს №...-12 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 სექტემბრის №...-15 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

7. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, კერძოდ, გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი, (რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონული ოფისს დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხა-

დებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება);

8. მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის კახეთის რეგიონულ ოფისს გ. მ-ის უფლებამონაცვლეების – ნ. ჩ-ის, თ. მ-ის, გ. მ-ის, მ. მ-ისა და დ. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება;

9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ზს-338(კ-21)

14 აპრილი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ბ. სტურუა**

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 14 სექტემბერს ე. ს-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზ. დ-ას მიმართ.

სარჩელის თანახმად, ე. ს-ს ...ის რაიონის ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილებით გამოეყო 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მალაზიის მშენებლობისთვის სოფელ ...ში, ცენტრალური გზის გასწვრივ და ...ის რაიონის გამგეობის მიერ ნება დაერთო მალაზიის მშენებლობაზე. თავდაპირველად არსებული მიწის ნაკვეთი 1999 წლის 21 დეკემბერს იჯარის უფლებით იქნა დარეგისტრირებული მიწის მართვის სახელ-

მნიფო დეპარტამენტის მიერ (საჯარო რეესტრი), ხოლო 2001 წლის 26 ნოემბერს დარეგისტრირებულ იქნა საკუთრების უფლებით ე. ს-ის სახელზე, №... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე, 2003 წლის 11 სექტემბერს ე. ს-ზე საჯარო რეესტრის მიერ გაიცა საკუთრების მონობა. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული ყველა აქტი ძალაშია.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა 2017 წელს უკანონოდ გააუქმა და ჩამოართვა საკუთრების უფლება, ხოლო 2017 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, არასწორი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დაურეგისტრირა ზ. დ-ას. აღნიშნულის შემდგომ მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს მითითებული აქტების ბათილობის მოთხოვნით, რაზეც ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 3 აპრილს დაადგინა ხარვეზი, იმ მიზეზით, რომ ე. ს-ს უნდა გამოეყენებინა ერთჯერადი გასაჩივრების უფლება და მიემართა საჯარო რეესტრისათვის. აღნიშნული საკითხის განხორციელების შემდგომ საჯარო რეესტრმა საკითხი გადასცა მედიაციას, სადაც მოპასუხე მხარე არ გამოცხადდა. 2018 წლის 5 ივლისს №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ე. ს-ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთი მისი ფაქტობრივი მფლობელობიდან არასდროს გასულა, მასზე კანონით დადგენილი წესით ააშენა შენობა, სადაც ამუშავებს მალაზიას და დღესაც მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია.

ამდენად, მოსარჩელემ ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ზ. დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ე. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე ე. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით ე. ს-ის სარჩე-

ლი გადაეგზავნა განსჯად ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ე. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, 2017 წლის 30 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში ზ. დ-ას მიერ წარდგენილი განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ დააკმაყოფილა.

2017 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ. დ-ას განცხადება უძრავი ქონების, მდებარე: ...ი, სოფელი ... (ზონა: ...ი, სექტორი: ...) რეგისტრაციის შესახებ.

2018 წლის 5 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით ე. ს-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სა-რეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, განცხადებით წარდგენილი სა-კადასტრო აზომებით ნახაზის ზედდების გამო უძრავი ნივთის ს/კ ... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

2018 წლის 3 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით ე. ს-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით №..., მესაკუთრეა ზ. დ-ა (პ/წ ...). უფლების წარმოშობის დოკუმენტია სამკვიდრო მონაწილეობა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის №2ბ/5580-15 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის №2ბ/5580-15 გადაწყვეტილებით გაუქმდა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტი. ე. ს-ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ი. დ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეს აეკრძალა ხელშემშლელი მოქმედება. ი. დ-ის შეგებებული სარჩელი - ...ის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბერს ე. ს-ზე გაცემული საკუთრების რეგისტრაციის მონაწილეობის და მისგან გამომდინარე ყველა შედეგის გაუქმების შესახებ - არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის ნოემბრის უძრავი ქონების ამონაწერის თანახმად,

ე. ს-ი წარმოადგენს სოფელი ..., ...ის საკრებულოში 30 კვ.მ საკარმი-
დამო მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე
გაცემულია საკუთრების მონმობა. 2003 წლის 11 სექტემბერს ე. ს-
ზე გაიცა საკუთრების მონმობა სოფელ ...ში 30 კვ.მ არასასოფლო-
სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რის საფუძ-
ველზე მოხდა ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში
2004 წლის 24 ივნისს.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 11
ივლისის განჩინებით ი. დ-ის სააპელაციო საჩივარი ი. დ-ის შეგებე-
ბული სარჩელის 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სა-
რეგისტრაციო მონმობის და ე. ს-ასათვის მიწის გადაცემის ნაწილ-
ში სოფ. ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადან-
ყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გამოიყო ცალკე წარმოე-
ბად. ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გა-
დანყვეტილებაზე ე. ს-ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ი. დ-ის
სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა. ამავ ე სასამართლოს
2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონუ-
ლი სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადანყვეტილება ი.
დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნა-
წილში 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრა-
ციო მონმობის და ე. ს-ასათვის მიწის გადაცემის და სოფ. ...ის სოფ-
ლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადანყვეტილების ბა-
თილად ცნობის თაობაზე, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში.

საქმის მასალების თანახმად რაიონულმა სასამართლომ დად-
გენილად მიიჩნია, რომ ე. ს-ს არ მოუთხოვია ზ. დ-ას სახელზე გა-
ცემული საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტების ბა-
თილად ცნობა. ასევე 2017 წლის 2 აგვისტომდე არ განუხორციე-
ლებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული
პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინების საფუძველზე სა-
ჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადანყვეტილებით მისი სარ-
ჩელი ზ. დ-ას წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა და ე. ს-ს უარი ეთქვა
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშემლის
აღკვეთის მოთხოვნაზე. საქმის მასალების თანახმად აღნიშნული
გადაწყვეტილება არაა გასაჩივრებული.

სასამართლოს მითითებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სა-
სამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 20 თებერ-
ვლის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად დადგენილია,
რომ ...ის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ე. ს-ის ფაქტობრივ მფლო-
ბელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სრულად

განთავსებულია დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ს/კ №... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ხოლო აღნიშნული შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში დაცულ 2017 წლის 1 ნოემბერს მომზადებულ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1965 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილი არაა. კერძოდ ხსენებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილია მხოლოდ ერთი შენობა – შენობა №1. ...ის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ე. ს-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სამხრეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე №... საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში ფაქტობრივად არსებული კაპიტალური ლობიდან დაშორებულია 1,22 მ-ით, ხოლო მეორე კუთხიდან დაშორებულია 1,09 მ-ით. ასევე ხსენებული შენობა-ნაგებობის დასავლეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე ლობიდან დაშორებულია 1,92 მ-ით, ხოლო მეორე კუთხე დაშორებულია 2,21 მ-ით.

რაიონულმა სასამართლომ „რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ“ 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით (რომლითაც გაუქმდა ე. ს-ზე უძრავი ქონების №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია) განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნული ცვლილება განახორციელა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასამართლოს მითითებით, ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ე. ს-ის მიერ სასამართლოში არ ყოფილა დაყენებული მოთხოვნა ზ. დ-ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ასევე საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია ზემდგომ ინსტანციაში.

„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, მე-13 მუხლის პირველ პუნქტსა და მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტზე, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 57-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-10 მუხლის პირველ პუნქტსა და მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე.

„რეგისტრაციაზე წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ ე. ს-ს უარი

ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე, რადგანაც ზედდებაში მოდიოდა უკვე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან. სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად უფლებამოსილი იყო შეენციკა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილება – მიწის ნაკვეთის ზ. დ-აზე რეგისტრაცია – განხორციელდა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ასევე ის დოკუმენტები, რომლებიც საფუძველად დაედო ზ. დ-ას საკუთრების უფლების წარმოშობას ძალაშია დღეის მდგომარეობითაც. ამდენად, აღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ზ. დ-აზე კანონიერად მოახდინა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ე. ს-ის უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმება, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, უსაფუძვლო იყო და აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით ე. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარ-

მოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. სააპელაციო პალატის მითითებით, ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული მასალებით სადავოა ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის კუთვნილების საკითხი, რომელიც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოსარჩელეზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ დარეგისტრირდა ზ. დ-ას საკუთრების უფლებით. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან ერთად სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილების საფუძველი გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/5580-15, რომლითაც ე. ს-ის სარჩელი ზ. დ-ას მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. მითითებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ე. ს-ის მიერ აშენებული მაღაზია მდებარეობდა ზ. დ-ას საკუთრებაში არსებულ ფართზე.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საყურადღებოა ისიც, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც დაედო საფუძვლად საჯარო რეესტრში ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე შენობა-ნაგებობის (მაღაზია) ზ. დ-ას სახელზე რეგისტრაციას, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული არ არის, შესაბამისად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთ-

ხოვნა, სამართლებრივად უსაფუძვლოა.

პალატამ აღნიშნა ის გარემოებაც, რომ სადავო შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით არაერთი სასამართლო დავა აქვთ ნაწარმოები მხარეებს; მათ შორის ერთ-ერთ გადანაცვტილებასში (30.09.2008 წელი) თბილისის სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ე. ს-სა და ი. დ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები არ წარმოადგენენ ერთსა და იმავეს, შესაბამისად ე. ს-სათვის სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფით არ ილახება ი. დ-ის კანონიერი უფლებები და არ ადგება ზიანი მის ინტერესებს. სწორედ ამ დასაბუთებით თბილისის სააპელაციო სასამართლომ უარი უთხრა ი. დ-ს (ზ. დ-ას მამკვიდრებელი) ე. ს-სათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ამსახველი დოკუმენტების ბათილად ცნობაზე.

აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ...ის რაიონის სოფ. ...ში მაღაზიის მშენებლობის მიზნით აპელანტისათვის 30 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის გამოყოფა არ მომხდარა ამჟამად ზ. დ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, თუმცა ე. ს-ის მიერ მაღაზიის მშენებლობა განხორციელდა სულ სხვა ადგილას – ზ. დ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დაწინაურების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რა მოცემულობაც სახეზე არ არის.

სააპელაციო პალატის მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანების მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება, ასევე, მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (ანალოგიური დანაწესი არსებობდა სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი ინსტრუქციით).

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და აპელანტის სასარგებლო აქტის გამოცემის მოპასუხეზე დავალების კანონისმიერი საფუძველი, შესაბამისად, პა-

ლატამ ჩათვალა, რომ სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი უკანონოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნევს გასაჩივრებულ განჩინებას და აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებითა და განჩინებაში აღნიშნული გარემოებებით დასტურდება, რომ სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ი. დ-ის შეგვებულ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში 2003 წლის 11 სექტემბრის მინის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობისა და ე. ს-ისათვის მინის გადაცემისა და სოფელ ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში. სადავო მინის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული მალაზიის შენობა 2004 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ე. ს-ის სახელზე. კასატორი აღნიშნავს იმ გარემოებას, რომ ზ. დ-ამ სრულიად უკანონოდ აზომვით ნახაზში შეიტანა ე. ს-ის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი და მალაზიის შენობა. შემდგომში ამ ნახაზის მეშვეობით სადავო ქონება დარეგისტრირდა მის საკუთრებაში. კასატორი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრს არავითარი საფუძველი არ გააჩნდა მიელო 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ე. ს-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ამ ნაწილში რეესტრი ეყრდნობა კანონიერ ძალაში შესულ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებას, რის მიხედვითაც ე. ს-ს უარი ეთქვა ზ. დ-ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვისა და ხელისშემშლელი მოქმედების აღკვეთის შესახებ. თუმცა ამავე საქმეში არსებობს აგრეთვე კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინება ი. დ-ის შეგვებულ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც ეხებოდა ე. ს-ისთვის სადავო მინის ნაკვეთის გამოყოფასა და შემდგომში მის საკუთრებაში გადაცემას.

კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

საქმის განხილვისას საშუალება არ მიეცა წარედგინა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რაც სრულ წინააღმდეგობაში მოდის დასახელებულ 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებასთან.

კასატორისთვის გაუგებარია, თუ მას ნაკვეთი გამოეყო სულ სხვა ადგილას, მაშინ ზ. დ-ა რატომ ითხოვდა რეგისტრაციის გაუქმებას ე. ს-ის საკუთრების შესახებ და შესაბამისად, რატომ გააუქმა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ე. ს-ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და რატომ გადასცა სადავო ქონება ზ. დ-ას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბერის განჩინებით ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით; ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის სხდომიდან საქმის განხილვა გადაიდო ზეპირი მოსმენის გარეშე 2022 წლის 14 აპრილს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები); ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილვე-

ლად დაბრუნების საფუძვლები (საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები, ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაუშვა სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) წარმოადგინა.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არაერთი სასამართლო დავა აქვთ წარმოებული მხარეებს და წარმოდგენილია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ დავებზე. ამგვარ ვითარებაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთა მორიგების მიზნით ჩანიშნულ იქნა სასამართლო სხდომა და მხარეებს მიეცათ გონივრული ვადა სადავო საკითხზე შესათანხმებლად, თუმცა სასამართლოს არა ერთი მცდელობის მიუხედავად, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა, რის გამოც საკასაციო სასამართლომ დავა არსებითად განიხილა და გადაწყვიტა.

წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21.1 მუხლის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების

უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით.

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.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი 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 წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო ნესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნ-

ქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე სადავოდ ხდის ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ზ. დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ე. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების კანონიერებას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე ე. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალებას მოითხოვს.

საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის 26 ნოემბრის მიწის (უძრავი ქონების) ამონაწერის თანახმად, ე. ს-ი წარმოადგენს სოფელი ..., ...ის საკრებულოში 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, სადაც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების ამონაწერი №15. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემულია საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა.

...ის ს/საბჭოს 20.08.1998წ. №15 გადაწყვეტილებიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო საბჭოს გამგეობამ გადაწყვიტა ნება დაერთო ...ის რაიონის სოფელ ...ის მაცხოვრებელ ს.ო-სთვის 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მალაზიის ასაშენებლად, ცენტრალური გზის გასწვრივ. ამასთან, იგი გაფრთხილებულ იქნა მალაზია აეშენებინა დამტკიცებული პროექტით.

ამასთან, დადგენილია, რომ 2003 წლის 11 სექტემბერს ე. ს-ზე გაიცა საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, სოფელ ...ში 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რის საფუძველზე 2004 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრში გან-

ხორციელდა ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაცია. საქმეში წარმოდგენილია 24.06.2004წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლის მიხედვითაც, ე. ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ...ი, ...ის საკრებულო, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 2003 წლის 11 სექტემბრის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 7 თებერვლის მიმართვით კი, ...ის რაიონის სოფ. ...ში მცხოვრებ ე. ს-ს ეცნობა, რომ ...ის სარეგისტრაციო სამსახურში მის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხე ი. დ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეს აეკრძალა ხელშემშლელი მოქმედება. ამავე გადაწყვეტილებით ი. დ-ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე – ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე. ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის და მისგან გამომდინარე ყველა შედეგის გაუქმების შესახებ, უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მოპასუხის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სხვადასხვა ადგილას, კერძოდ, მოპასუხე ი. დ-ის საკარმიდამო ნაკვეთი ესაზღვრება მის სახლს მეორე მხრიდან, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მოპასუხის სახლის ქვის ლობეს ქუჩის მხრიდან, რის გამოც საფუძველს მოკლებული იყო ი. დ-ის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწა მისი მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ამავე გადაწყვეტილების მიხედვით, მოპასუხე ი. დ-ის შეგებებული სარჩელის უსაფუძვლობას თვალნათლივ ადასტურებდა საქმეში განთავსებული გეგმა მისი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის აგეგმისა, რომლის მიხედვით, მოსარჩელეზე გამოყოფილი 30 კვ.მ არ წარმოადგენდა ი. დ-ის საკარმიდამო მიწის ფართობს, რის გამოც ამ უკანასკნელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არავითარი ზიანი არ ადგებოდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 11 ივლისის განჩინებით ი. დ-ის სააპელაციო საჩივარი ი. დ-ის შეგებებული სარჩელის – 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობის და ე. ს-ისთვის მიწის გადაცემის ნაწილში სოფ. ...ის სოფლის საკრებულოს

1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გამოიყო ცალკე წარმოებად. ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე ე. ს-ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ი. დ-ის სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე. ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მისი თანმდევი შედეგის გაუქმების თაობაზე ი. დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში. ამდენად, ძალაშია და არ გაუქმებულა ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძვლად დაედო სადავო მიწის ნაკვეთის ე. ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრების მართებულობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ე. ს-ისთვის მალაზიის მშენებლობის მიზნით გამოყოფილი 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ი. დ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. ე. ს-ისთვის სადავო მიწის გამოყოფით არ ილახებოდა ი. დ-ის კანონიერი უფლებები და არ ადგებოდა ზიანი მის ინტერესებს.

ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით ე. ს-ის სარჩელი ზ. დ-ას წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა და ე. ს-ს უარი ეთქვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების თანახმად დაადგინა, რომ ე. ს-ის მიერ აშენებული მალაზია მდებარეობდა ზ. დ-ას საკუთრებაში არსებულ ფართზე; ხოლო მალაზიას ფაქტობრივად დაუფლებული იყო ე. ს-ი. თავის მხრივ, ე. ს-ი ვერ ამტკიცებდა, რომ მალაზიის ფაქტობრივ ფლობას, მის მოხმარებას ახორციელებდა ზ. დ-ა, რის გამოც სახეზე ვერ იქნებოდა დასაბუთებული პრეტენზია საკუთრებაში არსებული ქონების არამართლობიერი მფლობელისგან უკან დაბრუნების და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი 30.10.2017წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე ე. ს-ის

სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე – შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს იგივე გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრიდან 11.11.2017წ. ამონაწერის თანახმად, საფუძვლად დაედო ზ. დ-ას სახელზე განხორციელებულ საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციას; ზ. დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... სადავო გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებით მოთხოვნილი იყო სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, ერთი მხრივ, სადავოდ ქცეულ ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების მიღებას, ხოლო მეორე მხრივ, ზ. დ-ას საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციას, საფუძვლად დაედო სწორედ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება, რომელიც ე. ს-ის სარჩელის საფუძველზე, შეეხებოდა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, რა დროსაც სასამართლოს გადაწყვეტილება დაეფუძნა მხარეთა ახსნა-განმარტებებს, ხოლო ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მიხედვით, ძალაში იყო ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძვლად დაედო სადავო უძრავი ქონების ე. ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების ე. ს-ზე გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება დადასტურებულია ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით – თბილისის სააპელაციო სასა-

მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე. ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მისი თანმდევი შედეგის გაუქმების თაობაზე ი. დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში ე. ს-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმებას თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც შეეხებოდა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას და აღნიშნული გადაწყვეტილებით გაკეთებული დასკვნები ეფუძნებოდა მხარეთა ახსნა-განმარტებებს, რაც ასევე წინააღმდეგობაში მოვიდა ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაკეთებულ დასკვნებთან. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია და არ გაუქმებულა სადავო უძრავი ქონების ე. ს-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, რის გამოც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, სახეზეა მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში კი, ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილება და ე. ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება ე. ს-ის მიერ სადავოდ ქცეულ ზ. დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებას, საკასაციო სასამართლო კვლავ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აღნიშნულ რეგისტრაციას, ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის

30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების მსგავსად, საფუძვლად დაედო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, დაუშვებელია წარმოადგენდეს როგორც ე.ი-ის საკუთრების უფლების გაუქმების, ასევე ზ. დ-ას საკუთრების უფლების დამდგენ სამართლებრივ დოკუმენტს. შესაბამისად, ე. ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება. ამასთან, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ. დ-ას მიმართ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხეს

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. ე. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ. დ-ას მიმართ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სადავო უძრავი ქონების მესამე პირზე რეგისტრაციის
კანონიერება**

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-372(3კ-20)

11 მაისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 13 იანვარს შპს „ც...მ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

მოპასუხისა და სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ, მოპასუხე მხარედ მიეთითა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნად – „რეესტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ მ. ა-ი, შპს „...“ და სს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და სს „სა...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს

„ც...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სს „...მა“ და შპს „...მა“. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „ს...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...სა“ და სს „...ს“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 18 იანვრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენდა მ. ა-ის განცხადება და თანდართული შიდა აზომეითი ნახაზი. აღნიშნული რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კი მიჩნეულ იქნა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომეითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომეითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად კი, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მ. ა-ს მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ფართის დაზუსტების მოთხოვნით მიმართვისას – 2008 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით რე-

გისტრირებული ჰქონდა უძრავი ქონება მდებარე: ...ი, მინისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაცემი 300. ამასთან, მითითებული რეგისტრაციის საფუძველს წარმოდგენდა 2003 წლის 05 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ. ა-მა შპს „კ...ისგან“ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., მინისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაწილეობა 300, ხოლო შპს „კ...ს“ აღნიშნული ფართი საკუთრებაში გადაეცა 1996 წლის 17 სექტემბრის საკუთრების დამადასტურებელი №23/142 მონმოების საფუძველზე, რომელშიც ასევე 300 კვ.მ ფართი იყო მითითებული. ფართობის დაზუსტების მიზნით წარდგენილმა ნახაზმა კი გარდა რეგისტრირებული 300 კვ.მ ფართისა, დამატებით მოიცვა 415.94 კვ.მ. ფართი, რომელზეც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებულ ორგანოში განმცხადებელს არ წარუდგენია. შესაბამისად, სადავო აქტით ისე მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მესამე პირის სახელზე, რომ მისი საკუთრება არ დგინდება. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე 715,94 კვ.მ. ფართზე მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას, რაც სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „...მა“ და სს „...მა“. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ სათანადო დასაბუთება არ მიუცია აქტის გაუქმების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველებზე. სააპელაციო პალატამ გადაწყვეტილება მიიღო იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა იურიდიული ინტერესი გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის მიმართ. სასამართლოებმა ყურადღების მიღმა დატოვეს ის გარემოება, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნით არ დასტურდებოდა მოსარჩელის უძრავი ნივთსა და სადავო გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის გადაფარვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800

ბრძანების მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ მ. ა-ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ ურთიერთდაკავშირებულ ფართს.

კასატორი კვლავ მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნავს, რომ არ დასტურდება უძრავ ქონებათა საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა. თუმცა, გადაფარვის არსებობის დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი შესაძლოა გადაფარვის ფართობი იყოს მხოლოდ 260.98 კვ.მ, შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სრულ ფართობზე ბათილად ცნობის შესახებ მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს.

შპს „...“ აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტთა დასკვნებით, მოსარჩელის საკუთრებაში მყოფი და სადავო უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა არ დასტურდება. შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი იურიდიული ინტერესის არსებობის დასაბუთება.

სადავო რეგისტრაციის შემდეგ ქონება აუქციონზე შეიძინა სს „...მა“, შემდეგ კი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – შპს „...მა“, რომელიც არის უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, სადავო აქტის ბათილად ცნობით მოსარჩელისათვის ვერ დადგება რაიმე კონკრეტული შედეგი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილობისათვის კანონმდებელმა განსაზღვრა ორი გარემოება – აქტი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და აქტი უშუალო და პირდაპირ ზიანს უნდა აყენებ-

დეს მოსარჩელის ინტერესს. სადავო შემთხვევაში არცერთი მითითებული გარემოება არ იკვეთება.

კასატორი სს „...“. აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით შეფასებული არ არის შემდეგი გარემოებები: 1. რამდენად ითვლება პირი დაინტერესებულ პირად ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული აქტის ბათილობის მოთხოვნის ფარგლებში, როდესაც იგი ვერ ამტკიცებს ამ ქონებაზე სავარაუდო ან თუნდაც, ძნელად განჭვრეტად საკუთრების უფლებას, ან არ ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას ბრალეული მხარისგან; 2. რამდენად ითვლება პირი უფლებამოსილად აღძრას სარჩელი იმ აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომელიც გაცვილებით ადრე გამოიცა (18.01.2008 წელი), ვიდრე – მისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი (25.02.2008 წელი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006 წლის ბრძანების მე-13 მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული. ეს დათქმა გამორიცხავს იმას, რომ 18.01.2008 წლის რეგისტრაციით განხორციელდა სხვისი საკუთრების რეგისტრაცია, რამდენადაც სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი დოკუმენტებით (ტექნიკური აღრიცხვის არქივი) აღნიშნული ვერ დადასტურდა, რაც ასევე ვერ დაადასტურეს ექსპერტებმაც.

ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავდროულად, მოსარჩელეს არ აქვს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი ინტერესი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 24 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2020 წლის 24 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...სა“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...ს“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ საქმეში დავის საგანს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილების (უძრავ ქონებაზე – საკადასტრო კოდი: ..., ფართი: 715.94 კვ.მ. მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა წარმოადგენს.

მოსარჩელე შპს „ც...“. სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებს, იმ გარემოებაზე, რომ 2008 წლის 18 იანვარს განხორციელებული უკანონო რეგისტრაციის შედეგად, მის საკუთრებაში მყოფ უძრავი ქონების ფართს ფარავს მესამე პირის (მ. ა-ის) სასარგებლოდ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფართი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2007 წლის 19 ნოემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის ქვეშ არსებული კომპლექსი „...“.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 19 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისში, ...ი, მიწის-ქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი: 2902,44 კვ.მ. (ს.კ. ...).

2008 წლის 21 აპრილს შპს „ც...მ“ №... განცხადებით მიმართა სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე – ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში მდებარე ფართობი, II სართული, 2902.44 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი – 2902.44 კვ.მ, ს.კ.

2011 წლის 26 იანვარს შპს „ალ...მა“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა იურიდიული პირის სანქსდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში მდებარე II სართული, ფართობი: 2902.44 კვ.მ. საკადასტრო კოდი:

საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის 26 იანვრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი – 2902.44 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: დარეგისტრირდა შპს „ალ...ის“ საკუთრების უფლება.

2015 წლის 25 დეკემბერს განხორციელდა შპს „ალ...ის“ (ს/ნ ...) რეორგანიზაცია (შერწყმა). რეორგანიზაციის შედეგად რეგისტრირებულ სუბიექტს წარმოადგენს შპს „ც...“. (ს/ნ/ ...).

ამასთან, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა („მეიჯარე“) და შპს „კ...ს“ (მოიჯარე) შორის 1996 წლის 12 სექტემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით მეიჯარემ გასცა, ხოლო მოიჯარემ მიიღო იჯარით გამოსყიდვის უფლებით ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ სართულზე განთავსებული 300 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

1996 წლის 12 სექტემბრის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის (დანართი №1) თანახმად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტი აბარებს შპს „კ...ს“ ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ („პირველი“ გადახაზულია და მითითებულია „მეორე“) სართულზე განთავსებულ 300 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართს იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით 10 წლის ვადით.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ 1996 წლის 17 სექტემბერს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №23/142 მონუმბის თანახმად, შპს „კ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა მის მიერ დაკავებული 300 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. თბი-

ლისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ სართულზე.

2003 წლის 26 თებერვლის №5301/2003 სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, 1996 წლის 17 სექტემბრის №23/142 საკუთრების დამადასტურებელი მონუმბის საფუძველზე, დარეგისტრირდა შპს „კ...ის“ საკუთრების უფლება.

2003 წლის 05 მარტს შპს „კ...ის“ დირექტორის ქ. გ-ეის წარმომადგენელს (შემდგომში „გამყიდველმა“) და მ. ა-ის (შემდგომში „მყიდველმა“) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის №...) თანახმად, მ. ა-იმა იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, ნილობრივი მონაწილეობა 300.

2003 წლის 06 მარტის 6171/2003 სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, ნილობრივი მონაცემი 300, 2003 წლის 05 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის №...), დარეგისტრირდა მ. ა-იის საკუთრების უფლება.

2007 წლის 25 დეკემბერს მ. ა-იმა №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. თითოეულ ფართზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების ასლები; 4. შიდა აზომვითი ნახაზი.

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 03 იანვრის №... სარეგისტრაციო განაცხადებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

2008 წლის 18 იანვარს მ. ა-იმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, დააზუსტა 2007 წლის 25 დეკემბრის №... განცხადებაში მითითებული მოთხოვნა და კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთის (საკადასტრო კოდი: ...) ფართობის დაზუსტება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ განაცხადებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი: ..., ფართი: 715.94 კვ.მ., და რეგისტრირდა მ. ა-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, (მომზადების თარიღი: 18.01.2008), უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2003 წლის 5 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება

2013 წლის 25 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., მიწისქვეშა კომპლექსი, საკადასტრო კოდი: ..., ფართი – 715.94, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (24.12.2013 №...) და რეგისტრირდა შპს „...ს“ საკუთრების უფლება.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 05 სექტემბრის №005134917 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტიზისათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით დადგინდა, რომ შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 106,74+81.99+2032,62=2221,35 კვ.მ. ფართების (ს.კ ... ს.კ ...; ს.კ ...) გაბარიტული ზომების მიხედვით, მათი განლაგების, კონფიგურაციისა და გეომეტრიული ზომების გათვალისწინებით, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 715,94 კვ.მ ფართით (ს/კ ...) გადაფარვა არ ფიქსირდება“.

ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 13 სექტემბრის №005319317 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში ფართების ზედდებასთან დაკავშირებით დადგინდა, რომ შპს „არ...“-ის მიერ მომზადებული შენობის გვემანახაზი, მისი მახასიათებლების გათვალისწინებით (მასში არსებული ლიობებით, კიბის უჯრედებით), იდენტიფიცირდება როგორც ამ ნაგებობის ზედა სართული (II სართული), ხოლო ფაქტობრივად შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონება 715,94 კვ.მ ფართით განთავსებულია ამ ნაგებობის ქვედა სართულზე (I სართულზე). აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, აღნიშნული ფართები წარმოადგენს სხვადასხვა სართულზე განთავსებულ ფართებს. ამასთან, საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების – საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, შპს „ც...ს“ კუთვნილი ფართები განთავსებულია მიწისქვეშა კომპლექსში მე-2 სართულზე, ხოლო შპს „...ს“ კუთვნილი 715,94 კვ.მ ფართის შესახებ ამონაწერში არ არის მითი-

თებული თუ რომელ სართულზეა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის (შპს „არ..“-ის მიერ მომზადებულ შენობის გეგმას) განხილვის საფუძველზე, თუკი ნახაზის მიხედვით, ფართები განლაგებულია ქვედა სართულზე, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონებით ს/კ ... ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს/კ ...-ის 2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში 260,98 კვ.მ-ს ოდენობით, ხოლო თუ წარმოდგენილ დოკუმენტაციის (შპს „არ..“-ის მიერ მომზადებულ შენობის გეგმას) შესაბამისად, განიხილება, რომ ფართები განლაგებულია ზედა სართულზე, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონებით ს/კ ... არ ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს.კ. ...-ის 2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში. განმცხადებლის წარმომადგენლების მიერ მითითებული საკვლევი ფართის (მინის ქვეშ არსებული | სართული) შესწავლით მიღებული მონაცემების გაანალიზებით დადგინდა, რომ შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონება ს/კ ... მოქცეულია და ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს.კ. ...-ის 2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში 260,98 კვ.მ-ს ოდენობით, ხოლო შენობა-ნაგებობის დაყოფის ნახაზზე მითითებული №1 სივრცე (106,74კვ.მ) და №2 სივრცე (81,99კვ.მ), რომელიც საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ც...ს“ სახელზე, არ ემიჯნება და ადგილმდებარეობითაც მოცილებულია შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხულ ქონებას ს/კ ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკითხის გადაწყვეტისა და დეტალური კვლევისათვის მიზანშეწონილია წარმოდგენილ იქნეს ორივე მესაკუთრის სახელზე რიცხული ქონებების ერთობლივი გეგმანახაზი ფაქტიური მდგომარეობის გათვალისწინებით, რომლის მიხედვითაც შესაძლებელი იქნება ზუსტი ფართების იდენტიფიცირება და დადგენა თუ რა ოდენობის ფართია ზედდებაში.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი 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. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება.

სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივ-

თებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპო-
თეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ
საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების
უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის
„ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში
რეგისტრირდება საკუთრების უფლება.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქარ-
თველოს კანონის მე-20 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების მი-
ხედვით, უძრავ ნივთზე უფლება წარმოშობილად, შეცვლილად ან
შენწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეც-
ვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მი-
ღების მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტა-
ციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველ-
ზე. ხოლო, მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მი-
ხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმა-
ტიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სა-
მართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლე-
ბის, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულე-
ბის, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშო-
ბის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთ-
ხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2008 წლის 18 იან-
ვრის სადავო აქტი – 715.94 კვ.მ-ზე (საკადასტრო კოდი: ...) საკუთ-
რების უფლების რეგისტრაციის შესახებ – წარმოადგენს აღმჭურ-
ველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (სზაკ – 2.1.გ.).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუ ადმინისტრაცი-
ულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება
და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მო-
სარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუ-
დავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღ-
ნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესა-
ხებ.

აღნიშნული დანაწესი ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუცი-
ის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ყოველ ადა-
მიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასა-
მართლოს. „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორ-
განული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყო-
ველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავისუფლება-

თა დასაცავად პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს რომ აღნიშნული დებულებები განასხვავებს სასამართლოს კომპეტენციას ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციისგან, რომელიც აღჭურვილია უფლებამოსილებით და კანონით განსაზღვრული შემთხვევების შესაბამისად – ვალდებულებით, უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად ცნოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დაინტერესებულ პირს არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი ან ასეთი პირის არსებობა საერთოდ არ იკვეთება საქმის გარემოებებით, მაშინ როდესაც სასამართლოს მიერ შეცილებითი სარჩელის დასაშვებად ცნობისა და დაკმაყოფილებისათვის სავალდებულო კრიტერიუმი სადავო აქტით მოსარჩელის კანონიერი უფლების ან ინტერესისათვის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს მიყენება ან მისი უფლების უკანონოდ შეზღუდვაა (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები) (გარდა გარემოსდაცვითი სარჩელებისა).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციითა და კანონმდებლობით ადმინისტრაციული სასამართლოს კომპეტენციის მომწესრიგებელი ნორმები ემსახურება პირის პერსონალური, ინდივიდუალური, ნამდვილი უფლების დაცვას და შესაბამისად ისეთი სარჩელების გამორიცხვასა და აღკვეთას, როდესაც სახეზე არ არის მოსარჩელის მხრიდან „თავისი“ უფლების დაცვა. აღნიშნული შეზღუდვა ასევე გამომდინარეობს ხელისუფლების დანაწილების პრინციპიდან, რომლის შესაბამისადაც, სასამართლოს კომპეტენცია შემოიფარგლება იმ „დავების“ განხილვით, რომელშიც მოსარჩელე თავის ნამდვილ უფლებას იცავს და სასამართლოს როლს არ წარმოადგენს აღმასრულებელი ხელისუფლების მიერ კანონიერების პრინციპის დაცვის აბსტრაქტული კონტროლი.

„დავა სამართლებრივია უკეთუ სასამართლოს წინაშე ისმება საკითხი უფლების ან კანონიერი ინტერესის არსებობის შესახებ. ასეთი უფლების არსებობა, ინტერესის კანონით დაცულობის საკითხი სასამართლოს მიერ წყდება საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღებისას, რაც შეეხება სარჩელის დასაშვებობას, სარჩელის დასაშვებად მიჩნევისათვის საკმარისია ინტერესის, როგორც ასეთის არსებობა, ინტერესის არსებობის ვარაუდი საკმარისია სარჩელის დასაშვებობის გადასაწყვეტად... კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს იმას, რომ პირი სასამართლოსადმი მიმართვის უფლებას კეთილსინდისიერად იყენებს, დაუშვებელია ამ უფლების ბოროტად გამოყენება კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მისაღწევად

ან მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას, ეს მხარის ზნეობრივი ვალდებულებაა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-383-377(კს-15) განჩინება). მოსარჩელის პატივსაღები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტერესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსაღები. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაზის ფაქტები: უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება, ინტერესების შელახვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-764-764(2კს-18) განჩინება)“. მოსარჩელის მტკიცების საგანს წარმოადგენს არა მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონსაწინააღმდეგობა, არამედ ამ აქტით მისთვის, მისი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესებისთვის, ზიანის მიყენების ფაქტი.

განსახილველ საქმეში, წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მათ შორის, ექსპერტის დასკვნების საფუძველზე, უტყუარად არ დასტურდება შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 106,74+81.99+2032,62=2221,35 კვ.მ. ფართობის (ს.კ ს.კ ...; ს.კ ...)) და მ. ა-ის სახელზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 715,94 კვ.მ ფართობით (ს/კ ...)) გადაფარვა. აღნიშნული, უძრავი ქონებების მონაცემების ფაქტობრივი გადაფარვა არც სასამართლო სხდომებზე გამოკითხულმა ექსპერტებმა დაადასტურეს.

უძრავი ქონებების ზედდება („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 2. მ) დადასტურებული არ არის მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მ. ა-ისა და შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციების განხორციელებისას, ვინაიდან, 715.94 კვ.მ-ზე მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ (18.01.2008წ.), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით 2902.44 კვ.მ-ზე დარეგისტრირდა შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლება და რაიმე დაბრკოლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თვალსაზრისით მოსარჩელე მხარეს არ შექმნია. ამდენად, უძრავი ქონების რეგისტრაციის ეტაპზე საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება არ დაფიქსირებულა. ამასთან, საგულისხმოა ის ფაქ-

ტი, რომ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობად ერთ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში მითითებულია მე-2 სართული, ხოლო მეორე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში (რიგ დოკუმენტებში) პირველი სართული.

რაც შეეხება, შესაძლო ფაქტობრივი გადაფარვის საკითხს, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით, ასევე სასამართლო სხდომაზე გამოკითხულ ექსპერტთა ახსნა-განმარტებებით, ერთმნიშვნელოვნად და ცალსახად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების ფაქტობრივი გადაფარვა არ დადასტურდა. კერძოდ, 2017 წლის 5 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნით ფართებს შორის გადაფარვა საერთოდ არ დადასტურდა, ხოლო 2017 წლის 13 სექტემბრის დასკვნაში გამოითქვა ვარაუდი ერთ შემთხვევაში გადაფარვის საერთოდ არარსებობის (ორივე ფართის ზედა სართულზე განლაგების შემთხვევაში), ხოლო მეორე შემთხვევაში (ორივე ფართის ქვედა სართულზე განლაგების შემთხვევაში) 260.98 კვ.მ ფართის გადაფარვის შესაძლებლობის შესახებ, თუმცა დასკვნის თანახმად, გადაფარვის ფაქტის დადასტურება შეუძლებელია უძრავი ნივთების სრულყოფილი გეგმა-ნახაზის არარსებობის პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როგორც საკასაციო საჩივრები, ისე სააპელაციო საჩივრები ეფუძნებოდა სწორედ იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს არ აქვს განსახილველი დავის საგნის მიმართ იურიდიული ინტერესი, რადგან არ ფიქსირდება უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა, თუმცა სააპელაციო პალატას აღნიშნული საკითხი საერთოდ არ შეუფასებია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო – რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილება სასამართლოს მიერ ბათილად შეიძლება იქნეს ცნობილი მხოლოდ იმ პირობებში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს და ამავდროულად დადასტურდება, რომ განხორციელებული რეგისტრაციით მოსარჩელე შპს „ც...ს“ კანონიერ უფლებას ან ინტერესს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებებზე საკადასტრო მონაცემების გადაფარვის დადასტურებისა და სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლების გამოვლენის შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, თუ რა ნაწილში, რა ფართობზე ხდება გადაფარვა, ვინაიდან, უძრავი ქონების მხოლოდ ნაწილობრივი გადაფარვა, არ ქმნის რეგისტრაციის სრულად, მთელ ფართზე, ბათილად ცნობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. მეორე ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძვლად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის. საქმე ხელახლა განსახილველად შეიძლება დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს იმავე ან სხვა შემადგენლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ: ა) ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს; ბ) გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებით არასწორად ეთქვა უარი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების თაობაზე შეტანილი საჩივრის დაშვებაზე; გ) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეეხება მხოლოდ სარჩელის დასაშვებობას; დ) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არასწორად გამოტანილი განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილებაა. ამასთან, 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამონმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ყოველმხრივი შემოწმებისა და საქმის სრულყოფილი, კომპლექსური განხილვისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხ-

ლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკაცო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში მდგომარეობს. სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის №ბს-985(კ-20) განჩინება).

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ დავის საგნის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის საკითხი სააპელაციო პალატას საერთოდ არ შეუფასებია. ამდენად, საქმის ხელახლა განხილვისას, სააპელაციო სასამართლომ მისთვის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ხელახლა სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის შედეგად მოსარჩელის უძრავი ქონების გადაფარვის საკითხი, ხოლო გადაფარვის ფაქტის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო აქტის ბათილად ცნობის მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებუ-

ლი განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...ს“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ღვიინის
ქარხნის პრივატიზების ფარგლები**

**განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ბს-723(3კ-21)

5 მაისი, 2022 წ.,

ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სს „...მ“ 2018 წლის 24 აპრილს სარჩელით მიმართა თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მო-
პასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ
და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017
წლის 16 ოქტომბრის №..., №... და 2018 წლის 16 მარტის №... და №...
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მათი ძალაში შესვლის დღი-
დან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგის გაუქმებით. ამავე
სარჩელით მოსარჩელემ იშუამდგომლა საქმის საბოლოო გადაწყვე-
ტამდე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ... და
... საკადასტრო ერთეულებზე უფლებათა და რეგისტრირებულ მო-
ნაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის აკრძალვა.

მოსარჩელის განმარტებით, 1994 წლის 20 სექტემბერს საქარ-
თველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინის-
ტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა
და შპს ფირმა „ვ...ს“ შორის დადებული ქ. თბილისში, ვ...ს დაღმართ
№10-ში (დღევანდელი ...ის დაღმართი №10) მდებარე ღვიინის ქარ-
ხანა „ვ...ს“ პრივატიზების ხელშეკრულების, 1994 წლის 15 სექტემ-
ბრის მიღება-ჩაბარების აქტისა და №23/283-კ საკუთრების დამა-
დასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, მის სახელზე დარეგის-
ტრირდა და 1998 წლის 25 დეკემბერს გაიცა ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, მინის ნაკვეთის ფართობი შე-
ადგენდა 5195 კვ.მ-ს, მასზე განთავსებული შენობის ფართობი კი
– 4227,9 კვ.მ-ს.

სარჩელის მიხედვით, გვირაბები (სარდაფები), რომელიც მდებარეობს მიწისქვეშ, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის უშუალოდ მომიჯნავედ და რომელიც უშუალო კონსტრუქციულ კავშირშია მის მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობასთან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანების საფუძველზე, შემდგომი განკარგვის მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №... და №... გადაწყვეტილებებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად; კერძოდ, სახელმწიფოს საკუთრებად აღირიცხა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფი (გვირაბი) (ს/კ: ...) და ასევე, №12 შენობა-ნაგებობის პირველი სართული (გვირაბი) – 119,67 კვ.მ. (...). აღნიშნული გვირაბები სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „გ...ს“ შორის 2018 წლის 16 მარტს დადებული №... უ.უ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისდა აუქციონის გზით შპს „გ...ზე“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებებით, შპს „გ...ს“ საკუთრებაში დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფი (გვირაბი) (ს/კ: ...) და ასევე, შენობა-ნაგებობის პირველი სართული (გვირაბი) 119,67 კვ.მ. (...).

მითითებულ გარემოებებზე დაყრდნობით მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით გასხვისდა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, რის გამოც სადავო აქტებისა და მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 აპრილის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და შპს „გ...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 მაისის განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ სს „...ის“ განცხადება დაკმაყოფილდა; მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ... და ... საკადასტრო ერთეულებზე უფლებათა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ სს „სა...“ და სს „უ“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე შპს „გ...ს“ წარმომადგენლის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

2018 წლის 22 აგვისტოს, შპს „...მ“ (რეორგანიზაციის შემდგომ შეიცვალა სამართლებრივი ფორმა) დაზუსტებული სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე მხარეებად მიუთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ასევე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და საბოლოოდ მოითხოვა: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №..., №... და 2018 წლის 16 მარტის №..., №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მათი ძალაში შესვლის დღიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგის გაუქმებით; „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანების ბათილად ცნობა; „ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში (ყოფილი ...) მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ასევე ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში პირველ სართულზე მდებარე 119,67 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანების ბათილად ცნობა, სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 27 ივლისის №1-1/373 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „გ...ს“ შორის 2018 წლის 16 მარტს გაფორმებული უ.უ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მათი ძალაში შესვლის დღიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებით. ამავე დაზუსტებული სარჩელით, მოსარჩელე მხარემ იშუამდგომლა უფლებამონაცვლის დადგენა იმ საფუძველით, რომ სააქციო საზოგადოება „...“. რეორგანიზებულ იქნა და, რეორგანიზაციის შედეგად მის უფლებამონაცვლედ ჩამოყალიბდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით, მოსარჩელის

– სს „...ს“ უფლებამონაცვლედ დადგინდა შპს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით, შპს „...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 01 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ... და ... საკადასტრო ერთეულებზე უფლებათა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1994 წლის 20 სექტემბერს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და შპს ფირმა „...ს“ შორის პრივატიზების ფორმით ნასყიდობის შესახებ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველს გადაეცა ... დაღმართ №10-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „...ს“ შენობა-ნაგებობები, განაშენიანების ფართით 3700 კვ.მ. ქონება მყიდველს გადაეცა 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტით, სადაც დეტალურად იყო აღწერილი გადაცემული უძრავ-მოძრავი ქონების ჩამონათვალი, მათ შორის (უძრავი ქონება): შენობა ჩამოსხმის; შენობა საორთქლე ქვაბის; შენობა ლაბორატორიული; შენობა ღვინომასალების; შენობა ღვინომასალების; შენობა საკომპრესორო; შენობა ადმინისტრაციული; შენობა მზა ნანარმის; შენობა საწყობის. საპრივატიზებო დოკუმენტაციით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ განკარგვის ობიექტად გვირაბი/სარდაფი მითითებული არ ყოფილა, შესაბამისად, არ გაიზიარა მოსარჩელის ზეპირსიტყვიერი განმარტება იმის თაობაზე, რომ საწყობებში სწორედ სარდაფები მოიაზრებოდა. გარდა ამისა, სასამართლომ აღნიშნა, რომ გადაცემული ფართების უმეტესობა იყო დემონტირებული და არ არსებობდა გადაცემული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართთან დაკავშირებული რაიმე მტკიცებულება, რაც საშუალებას მისცემდა სასამართლოს გამოეანგარიშებინა, გადაცემული შენობა-ნაგებობების და სადავო უძრავი ნივთების ფართი ერთობლიობაში ქმნიდა თუ არა იმ 3700 კვ.მ-ს, რაც ხელშეკრულებით და საკუთრების მოწმობით გადაეცა შპს ფირმა „...ს“.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სარდაფებზე მის საკუთრების უფლებას, ხელშეკრულებასა და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, ადასტურებდა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის გეგმა შპს „...ს“ მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზ-

ღვრების შესახებ. სასამართლომ მიუთითა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 30 იანვრის №02.51.109 დადგენილებით, შპს ფირმა „...ს“ დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებულნი, ქ. თბილისში, ...ს დაღმართი №10-ში მდებარე ღვინის ქარხნის შენობა-ნაგებობის ტერიტორია, რომლის საზღვრების და წითელი ხაზების დადგენა დაევალა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. შესაბამისად, იმ ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სარდაფების მითითება, რომელსაც ევალებოდა შპს ფირმა „...ს“ მიერ ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონებებიდან გამომდინარე მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა, სასამართლოს შეფასებით, არ წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე (სარდაფებზე) უფლების დამდგენ დოკუმენტს და არ ადასტურებდა შპს ფირმა „...ს“ საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე, მით უფრო, რომ შპს ფირმა „...ს“ მიერ ქონების რეგისტრაციის დროს (25.12.1998წ.) მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელ პირობად მიიჩნევდა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის არსებობას და შემდგომ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ შპს „...ს“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გავლის გარეშე სადავო ფართობთან მისასვლელი გზის არარსებობა, არ ადასტურებდა სადავო უძრავი ქონებების მოსარჩელისადმი კუთვნილების ფაქტს და განმარტა, რომ მისასვლელი გზის არსებობა ან არარსებობა არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების განმსაზღვრელ გარემოებას, ამასთან, გზის არარსებობის პირობებში მესაკუთრეს შეეძლო ესარგებლა სერვიტუტით და უკიდურეს შემთხვევაში, აუცილებელი გზის დადგენის შესაძლებლობით, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 03 ოქტომბრის №... დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №12-ში მდებარე უძრავი ქონებებთან (ს/კ: ... და ს/კ: ...) მისასვლელი გზა შესაძლებელია მოწყობილიყო ... საკადასტრო ერთეულსა და მის მეზობლად ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთს შორის დარჩენილ დაურეგისტრირებელ სივრცეში, რომლის სიგანე საშუალოდ შეადგენდა 1,05 მეტრს.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 14 ივნისის №004069918 დასკვნაზე დაყრდნობით, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შპს „გ...ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების და მოსარჩელის სარეგისტრაციო მასალებში არსებული 1998 წლის საკადასტრო

გეგმაზე/საკადასტრო რუკაზე მონიშნული სარდაფების იდენტიფიკაცია არ დადასტურდა, რადგან დასკვნაში საუბარი იყო ოთხი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ სარდაფებზე, რაც არ ნიშნავდა, რომ მხოლოდ მესამე პირის სარდაფი მოიაზრებოდა, მით უფრო მაშინ, როდესაც პირველი დონის სარდაფებიც (რომელშიც შესასვლელი არის მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან) იყო დაურეგისტრირებელი.

ასევე, სასამართლომ საყურადღებოდ მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ მესამე პირის საკუთრებაში არსებული 119 კვ.მ. ფართი, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 02.11.2017წ. დასკვნის თანახმად, წარმოადგენდა შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებულ ფართს და როგორც მხარეებმა ადგილზე დათვალიერებისას დაადასტურეს, იგი წარმოადგენდა ლვინის მაღაზიას. შესაბამისად, გაუგებარია, არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის გეგმით, სადაც აღნიშნული იყო სარდაფები, მოსარჩელე როგორ ადასტურებდა მაღაზიის (პირველ სართულზე მდებარე) ფართზე საკუთრების უფლებას.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა 1994 წლის 20 სექტემბრის ხელშეკრულებაში ჩამოთვლილი ფართების შპს „გ...სათვის“ საკუთრებაში გადაცემის ფაქტი, ამდენად, სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამის ნორმებზე მითითებით, შპს „...ის“ სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ და არ დააკმაყოფილა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 მარტის განჩინებით სს „უ...ის“ უფლებამოსილებად დადგინდა სს „ს...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით, შპს „...ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

მოთხოვნის შესახებ“; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანება „ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფის და მასზე ნილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში, პირველ სართულზე მდებარე 119,67 კვ.მ. ფართის და მასზე ნილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“; ბათილად იქნა ცნობილი 2018 წლის 16 მარტის №... უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზების ნასყიდობის ხელშეკრულება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 27 ივლისის №1-1/373 ბრძანება სს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ერთი მხრივ, მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანება, ხოლო, მეორე მხრივ, მოპასუხე – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 27 ივლისის №1-1/373 ბრძანება სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე გამოსცეს, ვინაიდან არ დასტურდებოდა, რომ წარმოების პროცესში შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა ყველა გარემოება, რასაც მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის კანონიერად გადაწყვეტისთვის, კერძოდ, შესაფასებელი იყო სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებული და შემდეგ აუქციონის წესით განკარგული უძრავი ქონება (ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. ს/კ: ... და ასევე 119,67 კვ.მ. ს/კ: ...) მოიცავდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა – ნა-

გებობის ნაწილს, კერძოდ, გვირაბებს (სარდაფებს), რომლებიც მდებარეობდა მიწის ქვეშ.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დამატებით დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 1994 წლის 20 სექტემბრის საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და შპს ფირმა „...ს“ შორის დაიდო პრივატიზების ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მყიდველს გადაეცა ქ. თბილისში, ...ს დაღმართ №...-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „...ს“ შენობა-ნაგებობები განაშენიანების ფართით 3700 კვ.მ. უძრავი ქონება მყიდველს გადაეცა 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. პალატამ ყურადღება გაამახვილა №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილზე, სადაც მითითებულია იმ შენობათა ჩამონათვალი, რომელიც გადაეცა მოსარჩელეს, კერძოდ: შენობა ჩამოსხმის; შენობა საორთქლე ქვაბის; შენობა ლაბორატორიული; შენობა ღვინომასალების; შენობა ღვინომასალების; შენობა საკომპრესორო; შენობა ადმინისტრაციული; შენობა მზა ნაწარმის; შენობა საწყობის. მიღება-ჩაბარების აქტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 1994 წლის 20 სექტემბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №23/233-კ, რომლის თანახმად, შპს ფირმა „...ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ...ს დაღმართ №...-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „...“.

სააპელაციო პალატამ, სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 30 იანვრის №02.51.109 დადგენილება, რომლითაც შპს ფირმა „...ს“ დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული, ქ. თბილისში, ...ს დაღმართ №10-ში მდებარე ღვინის ქარხნის შენობა-ნაგებობის ტერიტორია, რომლის საზღვრების და ნითელი ხაზების დადგენა დაევალა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. სააპელაციო პალატის შეფასებით, მითითებული დადგენილებით გათვალისწინებული ნითელი ხაზების დაზუსტებას ადასტურებდა საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 1998 წლის 08 დეკემბრის საკადასტრო რუკა, სადაც ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 5195 კვ.მ. და საკადასტრო რუკაზე ორი ნიშნულით მითითებულია – სარდაფი შპს „... +-ის“ საკუთრება (ფართ. 736 კვ.მ.). პალატის მოსაზრებით, სარდაფების არსებობას ასევე ადასტურებდა საქმეში წარმოდგენილი არქიტექ-

ტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის გეგმა, რომლის საფუძვლად მითითებული იყო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 30 იანვრის №02.51.109 დადგენილება (ქალაქის გენგეგმით გათვალისწინებული პერსპექტიული გზის მშენებლობამდე) და რომლითაც შპს „...ს“ დაუდგინდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები. აღნიშნულ გეგმაზე გაკეთებულია ჩანაწერი – მხოლოდ სარდაფი (მარცხენა ქვედა კუთხეში).

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააგენტოში დაცული მონაცემების შესაბამისად 2008 წლის 15 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო გეგმას, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, 4946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი ... საკადასტრო კოდზე ასახულია სარდაფების გარეშე, შესაბამისად, საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ დამატებითი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია ან/და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარდგენილა, რაც ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ ... საკადასტრო კოდზე გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე არ განხორციელდა/არ მოხდა სარდაფების ასახვა დაუდგენელი საფუძველით.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით და მონმეთა ჩვენებების საფუძველზე პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მითითებულ სარდაფებზე საკუთრების უფლება გააჩნდა ჯერ შპს „...ს“, ხოლო ხელახალი რეგისტრაციის შედეგად შპს „... +ს“, რაც მოგვიანებით გახდა სს „...ის“ საკუთრება ქონების პარამეტრების, კერძოდ, მოცულობის, ფართობისა და მდებარეობის ცვლილების გარეშე. მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები ასევე დაცული იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამდენად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე მესაკუთრეთა ცვლილებების პარალელურად სადავო გვირაბი/სარდაფი წარმოადგენდა განკარგვის საგანს და პალატის შეფასებით ის გარემოება, რომ ... საკადასტრო კოდზე 2008 წლის 15 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ სარდაფების ასახვა არ/ვერ განხორციელდა, ვერ გახდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებულ „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ მართალია სააგენტო ახორციელებს კანონით დადგენილი

წესით ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებასთან ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს, თუმცა იმ სამართლებრივი მდგომარეობის პირობებში, როდესაც ... (403.58 კვ.მ.) და ... (119,67 კვ.მ.) საკადასტრო კოდეზით შპს „გ...ს“ სახელზე რეგისტრირებული ფართები წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებას, პალატის მოსაზრებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ ჰქონდა უფლება მიეღო 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანება შემდგომი განკარგვის მიზნით.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 12 სექტემბერს წარდგინდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებების მიღებისას დაარღვია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციისას დაირღვა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლი, რომლის მიხედვითაც განმარტებულია, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში კი, მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების დროს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია წარდგენილი მტკიცებულებები, რაც პალატის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს მისცემდა საფუძველს საკანონმდებლო ნორმების გათვალისწინებით მიეღო სხვაგვარი გადაწყვეტილება; კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა ის გარემოება, რომ 1994 წლის სექტემბერში განხორციელებული პრივატიზების შედეგად სახელმწიფომ სადავო გვირაბი/სარდაფი გაასხვისა მოსარჩელის სახელზე, რაც წარმოადგენდა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს. დადგენილია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარ-

მოებისას დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, 2017 წლის 12 ოქტომბერს, განმცხადებელმა (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ) მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით წარუდგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ოქტომბრის №7/52972 წერილი და სართულებრივი გეგმა ფართების მონიშვნით. აღნიშნული წერილის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ადგილმდებარეობა. რაც შეეხება ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართს, გარემოებების გამოკვლევის პროცესში, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრესთან კომუნიკაციის შედეგად დადგენილ იქნა ის გარემოება, რომ მისი ფართი სართულებრივი გეგმის მიხედვით მდებარეობდა ფასადის მხრიდან უკიდურეს მარცხენა ბოლოში და პრივატიზების დროისათვის წარმოადგენდა ქსოვილების მალაზიას. რაც შეეხება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ ფართს, აღნიშნული ფართის შესასვლელი მდებარეობდა შენობის უკიდურეს მარჯვენა მხარეს და კავშირი არ ჰქონდა არც ერთ კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართთან. ამასთანავე, სარეგისტრაციო ფართი წარმოადგენდა სარდაფს, რომელსაც რელიეფის დახრილობის გამო (...ის აღმართი) გააჩნდა რამდენიმე დონე, ხოლო ნახსენები რელიეფის დახრილობის გამო, მისი შესასვლელის ამონევის სიმაღლე აღემატებოდა სარდაფისა და ნახევარსარდაფისათვის დადგენილი მიწის ზედაპირიდან ამონევის სიმაღლეს და განთავსებული იყო პირველ სართულზე არსებული ფართების ქვედა (სარდაფის) დონეზე. მიუხედავად ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, ნახსენები უფლების სარეგისტრაციო ობიექტი – სარდაფი, წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №... და 2017 წლის 16 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებებით (რეგისტრაციის შესახებ), სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ე) ქ. №12-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: ..., ფართი – 403.58 კვ.მ. და უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: ..., სართული – 1, ფართი – 119.67 კვ.მ., თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 963.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 22, შენობა-ნაგებობები: №1.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე მოწმის სახით გამოიკითხა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ის რეგისტრატორი, რომელმაც განახორციელა 2017 წლის 12 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 სექტემბრის განცხადებაზე ჯერ სა-რეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და შემდეგ – დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენის გარეშე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლზე აპელირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება.

მოწმის განმარტებით, მის მიერვე შემუშავებული პრაქტიკით, გარკვეული პერიოდულობით ახორციელებდა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოებების საფუძვლის გადახედვას და გადამოწმების ფარგლებში, მართალია იშვიათად, მაგრამ ადგილი ჰქონდა შეჩერების საფუძვლის არარსებობის აღმოჩენას და მის მიერვე ხდებოდა აღნიშნულის გამოსწორება რეგისტრაციის განახლებით, რასაც მოწმის განმარტებით, ადგილი ჰქონდა განსახილველ შემთხვევაშიც.

სააპელაციო პალატამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მხარეთა და მოწმეთა განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების დროს სათანადოდ არ გამოუკვლეოდა და არ შეუსწავლია წარდგენილი მტკიცებულებები, რაც პალატის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს მისცემდა საფუძველს საკანონმდებლო ნორმების გათვალისწინებით მიეღო სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-ე მუხლები, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკითხის განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიეღო კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პროცედურის ჩატარებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს ობიექტურად უნდა შეეფასებინა მხარეთა მიერ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის საფუძვლიანობის დასადასტურებლად წარდგენილი ყველა დოკუმენტი და სათანადოობის, საკმარისობის, პრიორიტეტულობისა და საბოლოოდ, გაზიარების თვალსაზრისით განესაზღვრა მათი მტკიცებულებითი მნიშვნელობა.

რაც შეეხება მოთხოვნებს – ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფის და მასზე ნილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-

ვეთისა და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში, პირველ სართულზე მდებარე 119,67 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანების, 2018 წლის 16 მარტის №... უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და აღნიშნულის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, სააპელაციო პალატამ დადგინდად მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება და 2018 წლის 13 მარტს გამართულ აუქციონზე, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ს/კ: ...) და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში, პირველ სართულზე მდებარე 119,67 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: ...) შემძენი გახდა შპს „გ...“, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა 1 648 000 (მილიონ ექვსას ორმოცდარვა ათასი) ლარად. 2018 წლის 16 მარტს შპს „გ...ს“ წარმომადგენელმა №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2018 წლის 16 მარტის №... უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე, მდებარე: თბილისი, ...ის ქუჩა (ყოფ. ...ე) №12, სარდაფი და ...ის ქუჩა (ყოფ. ...ე) №12, სართული 1.

პალატამ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებზე, ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე, მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, ასევე მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესზე“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება და მითითებული საკანონმდებლო რეგულაციის არსებობის, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების, მტკიცებულებების, მხარეთა პოზიციების გათვალისწინებით, საფუძვლიანად მიიჩნია მოსარჩელე მხარის ზემოაღნიშნულ მოთხოვნები.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა შპს „გ...ს“ კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევასთან დაკავშირებით, იმ საფუძველით, რომ საკითხი ეხებოდა არა კერძოსამართლებრივ, არამედ – საჯაროსამართლებრივ გარიგებას და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტა, რომ ვინაიდან სადავო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანება მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გამოცემული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით და ამ უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლებში გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ იყო შესაბამისობაში კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან, მათ საფუძველზე მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებები ვერ იქნებოდა მიჩნეული კანონიერად.

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საკითხთან დაკავშირებით, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ... და ... საკადასტრო ერთეულებზე უფლებათა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ვინაიდან სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იყო სრულად, გადაწყვეტილების (სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება ინვევდა გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმებამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელთაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვი-

თარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრის მიხედვით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დადასტურებდა, რომ ... და ... საკადასტრო კოდებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და შემდეგ აუქციონის გზით მესამე პირზე განკარგული უძრავი ქონება წარმოადგენდა შპს „...ის“ საკუთრებას. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული უძრავი ქონების კერძო საკუთრებად თავდაპირველი რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული №23/283-კ საკუთრების მონმოზა. აღნიშნულ მონმოზაში მოხსენიებული მიღება-ჩაბარების აქტით განისაზღვრა პრივატიზებული ღვინის ქარხანა ვ...ს ბალანსზე რიცხული ქონება, სადაც საკუთრების უფლების ობიექტად გვირაბი/სარდაფი მითითებული არ ყოფილა. აღნიშნული ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ გვირაბი/სარდაფი განკარგვის საგანს არ წარმოადგენდა, შესაბამისად, არ დასტურდებოდა მასზე შპს „...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა.

საჩივრის მიხედვით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დაკითხულ მონმეთა განმარტების საფუძველზე მიიჩნია, რომ აპელანტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ნაწილს წარმოადგენდა სარდაფი 403.58 კვ.მ. და პირველ სართულზე მდებარე 119.67 კვ.მ. ფართი. აღნიშნულთან დაკავშირებით სამინისტრო მიუთითებს, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული ე.წ. წითელი ხაზები არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებულ საკადასტრო გეგმას. ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული ე.წ. წითელი ხაზები არ ასახავს საკუთრების უფლების გავრცელების საზღვრებს და არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ამასთან, იგი განსხვავდება საკადასტრო გეგმაზე ასახული მონაცემებისაგან. კასატორი აღნიშნავს, რომ ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ ფართებზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებისას შეჩერებულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ქონება კვეთდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადას-

ტრო საზღვრებს, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებული ... (12.10.2017) და ... გადაწყვეტილებებით არ დგინდებოდა, რომ დასარეგისტრირებელი ფართები გადიოდა სს „...ის“ საკუთრებაში არსებულ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ფართების ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ისინი შეჭრილი ყოფილიყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. კასატორის მოსაზრებით, სსიპ საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება შეჩერების თაობაზე მოტივირებული იყო ფართების უკან მომიჯნავე კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შეჭრის ვარაუდით, რაც მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს და საკადასტრო მონაცემების ზედდების ფაქტობრივი გარემოება არ არსებობდა.

კასატორის განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავოა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 და 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, ვინაიდან სასამართლოს განმარტებით, სახელმწიფო საკუთრების უფლებით აღრიცხული და შემდგომში ელექტრონულ აუქციონზე პრივატიზებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და სახელმწიფოს უფლება არ ჰქონდა დაერეგისტრირებინა მასზე საკუთრების უფლება. აღნიშნულთან დაკავშირებით სამინისტრომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, როგორც სამართლის ნორმის კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, სამართლის იმ ნორმებს უნდა შეესაბამებოდეს, რომელთა აღსრულებასაც ის ახდენს და ასევე ის არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყანაში მოქმედ სამართლის სხვა ნორმებს. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებას და მასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს, ხოლო ამავე პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს კომპეტენციაა ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებასთან ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელება. განსახილველ შემთხვევაში, ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაციისას, მათზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით არ ფიქსირდებოდა და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ 2008 წლის 14 ივლისს ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს ხსენებული უძრავი ქონების საკადასტრო გეგმის მომზადების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის 2008 წლის 15 ივლისის ... გადანყვეტილებით გაიცა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო გეგმა. აღსანიშნავია, რომ საკადასტრო გეგმის მომზადება განხორციელდა ქონების იმჟამინდელი მესაკუთრის, სს „სა...ს“ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ხოლო აღნიშნულ ნახაზზე დღეის მდგომარეობით სადავოდ გამხდარი ქონება დატანილი არ ყოფილა.

სამინისტრო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დავის გადანყვეტისას, სასამართლოს არ უმსჯელია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სამართლიანი ბალანსის აუცილებლობაზე და აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომაზე ვერ იქნა ვერც ერთი ფაქტი წარმოდგენილი, რომელიც მიუთითებდა უძრავი ქონების შემძენთა არაკეთილსინდისიერ დამოკიდებულებაზე რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, კასატორი ითხოვს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 16 ივნისის გადანყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადანყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფას.

კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის და ამავე კანონის მე-8 და მე-9 მუხლების საფუძველზე, სააგენტომ 2017 წლის 12 სექტემბერს №... და №9... სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის (ყოფ. ...ე) ქ. №12 შენობა-ნაგებობა №1-ის სარდაფი 403,58 კვ.მ. და ქ. თბილისი, ...ის (ყოფ. ...ე) ქ. №12, შენობა-ნაგებობა №1-ის I სართულზე 119,67 კვ.მ. აღნიშნულ განცხადებებს თან ერთოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ და დანართი №1, რომლითაც სააგენტო ითხოვდა №1 დანართში მითითებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14

სექტემბრის №... და №... გადაწყვეტილებებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და სააგენტოს განემარტა, რომ მოთხოვნილ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების წარმოშობის რეგისტრაციისთვის დამატებით წარსადგენი იყო ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ე) ქ. №12-ში, ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის სართულებრივ გეგმაზე არსებული მონიშვნა ყველა რეგისტრირებული და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართების მითითებით.

2017 წლის 12 ოქტომბერს, ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, სააგენტომ მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით წარუდგინა შესაბამისი მტკიცებულება და სართულებრივი გეგმა ფართების მონიშვნით. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 ოქტომბერს მიღებულ იქნა №... და №... გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ, რომელთა თანახმად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. შესაბამისად, ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ე) ქ. №12-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: ..., ფართი 403.58 კვ.მ. და უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: ..., სართული 1, ფართი - 119.67 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ვინაიდან სადავო უძრავ ქონებაზე არ ფიქსირდებოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით დადგენილი კერძო პირთა საკუთრების უფლება და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება, განხორციელდა ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

კასატორის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაცია არ განხორციელდებოდა, თუ დადგინდებოდა არსებითი წინააღმდეგობის არსებობა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მოთხოვნასა და უკვე რეგისტრირებულ უფლებას შორის.

პრივატიზების პროცესთან დაკავშირებით, სააგენტო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველ და მე-6 პუნქტებზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვის ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს პრივატიზება. პრივატიზება ხორციელდება ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით. ამასთან, აუქციონის წესით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას გამოიყენება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011

ნლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესი“, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების/სარგებლობაში გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, ელექტრონული აუქციონი ცხადდება პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით. აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია თავსდება ვებგვერდზე www.eauction.ge ან/და www.nasp.gov.ge, რაც ინფორმაციის ოფიციალურ გამოქვეყნებად ითვლება.

საკასაციო საჩივრის მიხედვით, სააგენტომ დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. საქმის სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ სააგენტომ მიიღო ობიექტის პრივატიზაციის თაობაზე გადამწყვეტილება და სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანებით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში მდებარე 403,58 კვ.მ. სარდაფის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ს/კ: ...) და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის (ყოფ. ...ე) №12-ში, პირველ სართულზე მდებარე 119,67 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: ...) პრივატიზება უნდა განხორციელებულიყო ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო სანყისი საპრივატიზებო თანხა განისაზღვრა 200000 ლარის ოდენობით. იმ გარემოების თაობაზე, რომ უძრავ ქონებამდე მისასვლელი გზა გადიოდა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული იყო აუქციონზე განთავსებულ ინფორმაციაში შენიშვნის სახით და მისასვლელი გზის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის გავლით არსებობა, დამატებით არ წარმოშობდა სააგენტოს ვალდებულებას აუქციონის მიმდინარეობის თაობაზე, განეხორციელებინა წერილობითი შეტყობინება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის (სს ...) მიმართ.

... და ... ფართების პრივატიზების მიზნით გამოცხადებულ ელექტრონულ აუქციონში გაიმარჯვა შპს „გ...მ“, მხარეთა შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირო-

ბო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება №... უ.უ., კომპანიის მიერ კანონით დადგენილ ვადაში იქნა შესრულებული საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვალდებულება და 2018 წლის 16 მარტს უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული სუბიექტის საკუთრების უფლება.

კასატორის მოსაზრებით, 1994 წლის 20 სექტემბერს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და შპს ფირმა „გ...ს“ შორის დადებული პრივატიზების ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, ასევე 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტში უფლების ობიექტად გვირაბი/სარდაფი მითითებული არ ყოფილა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ პრივატიზებულ 2 ერთეულ უძრავ ქონებაზე, „სს ...ს“ არ გააჩნია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, გამომდინარე იქიდან, რომ ამ უკანასკნელის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ.:...) საკადასტრო საზღვრები არ მოიცავს პრივატიზებულ გვირაბს/სარდაფს. ამასთან, განცხადებაზე თანდართული ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული „წითელი ხაზები“, კასატორის მოსაზრებით, არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებს, კერძოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებულ საკადასტრო გეგმას. ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული „წითელი ხაზები“ არ ასახავს საკუთრების უფლების გავრცელების საზღვრებს და არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს და იგი განსხვავდება საკადასტრო გეგმაზე ასახული მონაცემებისგან.

კასატორის განმარტებით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემებით, გვირაბი აღრიცხულია ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №12-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, როგორც ლიტ „ა“-ს სარდაფის სართული. ამავე არქივის სააღრიცხვო მონაცემებზე დაყრდნობით, ზემოსხენებული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ... საკადასტრო კოდით, რისი გათვალისწინებითაც მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, რომ სს „...ის“ საკუთრების უფლება დასტურდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, შესაბამისობაში არ მოდის ამავე არქივში დაცულ მონაცემებთან.

კასატორის მოსაზრებით, ... და ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარე სა-რეგისტრაციო წარმოებისას შეჩერდა ადმინისტრაციული წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ქონება კვეთდა ...

საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებული №... (12.10.2017) და №... (12.10.2017) გადაწყვეტილებებით არ დგინდება, რომ დასარეგისტრირებელი ფართები გადადიოდა სს „...ის“ საკუთრებაში არსებულ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. მეტიც, ფართების ადგილმდებარეობიდან და კონფიგურაციიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ისინი შეჭრილი იყოს ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება შეჩერების თაობაზე მოტივირებული იყო ფართების უკან მომიჯნავე კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს.კ: ..., ..., ... და ...) საკადასტრო საზღვრებში შეჭრის ვარაუდით/დაშვებით, რაც მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს და საკადასტრო მონაცემების ზედდების ფაქტობრივი გარემოება არ არსებობდა). ასევე, აღნიშნული სარდაფები არ წარმოადგენდა დასახელებულ, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობებში არსებულ სარდაფებს/მათ ნაწილს. სასამართლო კი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საწინააღმდეგოდ, სრულიად უსაფუძვლოდ დაეყრდნო მოწმის მხოლოდ ზეპირსიტყვიერ განმარტებას, რომ საწყობებში სწორედ სარდაფები მოიაზრებოდა და №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილში მითითებული – შენობა ღვინო მასალებში იგულისხმებოდა სარდაფები, კერძოდ, ერთი დაბლა, ხოლო მეორე მაღლა. ამასთან, სასამართლომ გაიზიარა მოწმე ა. კ-ის განმარტება, სადაც მიუთითებდა, რომ სარდაფს იყენებდნენ ღვინის დასამზადებლად და არასდროს არავინ მოდავებიან და ასევე არასდროს გადაუხდიათ იჯარა აღნიშნულ ფართზე. ის ფაქტი, რომ არასდროს მოდავებიან და ასევე არასდროს გადაუხდიათ იჯარა აღნიშნულ ფართზე, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს საკუთრების დამადასტურებელ მტკიცებულებად. მოწმის სახით გამოკითხულმა თ. შ-მ ვერ დააკონკრეტა №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილში მითითებულ ჩამონათვალში იგულისხმებოდა თუ არა სარდაფი და მალაზია, თუმცა სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროს დაეყრდნო მოწმის ჩვენებას. მოწმეთა ჩვენებების გაზიარება, კასატორის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სხვა რაიმე მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, დღეის მდგომარეობით გადაცემული ფართების უმეტესობა დემონტირებულია და არ არსებობს გადაცემული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართთან დაკავშირებული რაიმე მტკიცებულება, რაც თუნ-

დაც საშუალებას მისცემდა სასამართლოს გამოეანგარიშებინა გადაცემული შენობა-ნაგებობების და სადავო უძრავი ნივთების ფართი ერთობლიობაში ქმნიდა თუ არა იმ 3700 კვ.მ. ფართს, რაც ხელშეკრულებით და საკუთრების მონმობით გადაეცა შპს ფირმა „ვ...ს“.

კასატორი არ იზიარებს სასამართლოს შეფასებას არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის გეგმასთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ იმ ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სარდაფების მითითება, რომელსაც ევალებოდა „ვ...ს“ მიერ ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონებებიდან გამომდინარე მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა, არ წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე (სარდაფებზე) უფლების დამდგენ დოკუმენტს და არ ადასტურებდა შპს „ფირმა ვ...ს“ საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე.

კასატორის განმარტებით, იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლომ არასაკმარისად მიიჩნია სააგენტოს მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები იმის შესახებ, რომ სადავოდ გამხდარ ქონებას არანაირი სამართლებრივი და სივრცობრივი კავშირი არ გააჩნია მოსარჩელის ქონებასთან, საქმეზე მას უნდა დაენიშნა შესაბამისი საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა და არ შეიძლებოდა დაყრდნობოდა მხოლოდ მონმეთა ბუნდოვან მეხსიერებაზე დაყრდნობით მიცემულ ჩვენებას. ამრიგად, კასატორის მოსაზრებით, როგორც უძრავი ქონების რეგისტრაციის, ასევე პრივატიზებისას სააგენტოს არ დაურღვევია სახელმწიფო ქონების განკარგვის კანონით გათვალისწინებული არც ერთი წინაპირობა, სახეზე არ არის არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილობის წინაპირობები, შესაბამისად, ითხოვს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებასა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღებას.

კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულებაა, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, რომელიც გულისხმობს როგორც ზოგად სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი განმარტავს სარეგისტრაციო დოკუმენტის ცნებას, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებ-

რივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ ვერ წარადგინა ასეთი დოკუმენტი, პრივატიზების ხელშეკრულებით განსაზღვრული საგნის განმარტება და შემდგომში მათი მიკუთვნება სასამართლომ განახორციელა მხოლოდ მონმეთა ჩვენების საფუძველზე, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის სახელზე საკადასტრო კოდით ... რეგისტრირებულია დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით 4946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობები. სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შემხებლობა არ გააჩნიათ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, აღნიშნულ ნივთებს შორის არსებობს დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი, რაც დასტურდება სააგენტოს მიერ წინამდებარე საქმესთან დაკავშირებით წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზით, მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით და ასევე მის მიერ წარდგენილი ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით. მითითებული მტკიცებულებების სათანადო გამოკვლევის შემთხვევაში, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ არათუ მოსარჩელის უძრავი ნივთის რომელიმე ნაწილს მოიცავდა მესამე პირის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, არამედ შეუძლებელია მოიცავდეს მას, ვინაიდან მათ შორის დაშორება 2 მეტრია. კასატორის განმარტებით, სადავო გვირაბები/ სარდაფები არც მოსარჩელის ... მიწის ნაკვეთის ქვეშ გამავალ გვირაბებს წარმოადგენენ და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის შემადგენელი ნაწილია ნაწილობრივ სარდაფი, ნაწილობრივ კი პირველი სართული, რომელიც მხარეთა განმარტებით (მათ შორის მოსარჩელის და მონმეთა ჩვენებებითაც) არა გვირაბს ან სარდაფს, არამედ მალაზიას წარმოადგენდა, თუმცა თითქოსდა გვირაბის სამართლებრივი ბედის გადაწყვეტით სასამართლომ აღნიშნული მალაზიაც მოსარჩელეს მიაკუთვნა ყოველგვარი მოთხოვნისა და სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, როცა მოსარჩელის მოთხოვნას ე.წ. გვირაბების და სარდაფების სამართლებრივი საკითხის გადაჭრა წარმოადგენდა.

კასატორის მოსაზრებით, 1994 წლის 20 სექტემბერს პრივატიზების ხელშეკრულებით, 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტით და ასევე 1994 წლის 20 სექტემბრის საკუთრების დამადასტურებელი №23/233-კ მონმობით უდავოდ დადგენილია, რომ შპს ფირმა „ვ...სთვის“ გადაცემული ქონება, კერძოდ, ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ შენობა-ნაგებობები განაშენიანების ფართით 3700 კვ.მ. მდებარეობს ...ის ქუჩის არა №12-ში, არამედ №14-ში (ყოფილი ვ...ს დაღმართ (...ის) №...-ში), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 30 იანვრის №02.51.109 დადგენილებით

კი, შპს ფირმა „გ...ს“ დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული, ქ. თბილის-ში, ვ...ს დაღმართ №...-ში მდებარე ღვინის ქარხნის შენობა-ნაგებობის ტერიტორია, რითაც ასევე დასტურდება, რომ სადავო ფართები „გ...ს“ არ გადასცემია. გარდა ამისა, სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ ღვინის ქარხანა „გ...“ მდებარეობდა ვ...ს დაღმართ №...-ში (...ის ქ. №...-ში), რაც სადავო უძრავი ნივთის მისამართის არაიდენტიფიკაცია.

კასატორის განმარტებით, №02.51.109 დადგენილებით დადგენილების საფუძველზე, არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის გეგმით, შპს „გ...ს“ დაუდგინდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, რაც რეგისტრირებული აქვს, თუმცა სადავო ფართების მიკუთვნებისთვის მოსარჩელე მიუთითებს აღნიშნული გეგმის მარცხენა ქვედა კუთხეში გაკეთებულ წარწერაზე: „მხოლოდ სარდაფი“. აღნიშნული ჩანაწერი ვერ მიიჩნევა უფლების წარმომშობ დოკუმენტად, რადგან შეუძლებელია არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამინისტროს მიერ მომხდარიყო შენობის განკარგვა, რამდენადაც იგი უფლებამოსილი იყო მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენაზე და არა ქონების განკარგვაზე.

კასატორის განმარტებით, სადავოდაა გამხდარი მრავალბინიანი ერთეულის პირველ სართულზე არსებული შენობა და მის ქვეშ არსებული სარდაფი. აღნიშნული ქონება ვ...სა და მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული არცერთი შენობის გაგრძელებას ან შენობის ქვეშ არსებულ გვირაბს და სარდაფებს არ წარმოადგენს, თუმცა სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის უგულებელყოფით, არასწორად მოახდინა ნაკვეთის გეგმითა და მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით სადავო ფართის მოსარჩელეზე მიკუთვნება, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება, სწორედ იმ კატეგორიათა რიცხვს მიეკუთვნება, რომელიც არ შეიძლება დადასტურდეს მოწმეთა ჩვენებებით.

კასატორის მითითებით, აუდიტორული საკონსულტაციო კორპორაცია ინტერ-აუდიტის 1996 წლის 02 მაისის შპს ფირმა „გ...ს“ საწესდებო კაპიტალში შესატანი ქონების შეფასების აქტის თანახმად, დამფუძნებლებმა საწესდებო კაპიტალში შეიტანეს ქ. თბილისში, ვ...ს დაღმართი №10-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „გ...ს“ კუთვნილი ქონება ძირითადი საშუალებების აქტიური და პასიური ნაწილი, რომელიც მოცემულია №2 მიღება-ჩაბარების აქტში. შესაბამისად, შემდგომშიც მხოლოდ ამ ქონების გასხვისება შეიძლება მომხდარიყო.

ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 22 მაისის დადგენილებით, შპს ფირმა „ვ..“. ხელახალი სახელმწიფო რეგისტრაციის შედეგად სამენარმო რეესტრში დარეგისტრირდა როგორც შპს „ვ...+“ და დამტკიცდა მისი წესდება. 1999 წლის 30 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მინის (უძრავი ქონების) შესახებ; რეგ. №4384/99) დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქ. ...-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 4946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 4227,9 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები, საკადასტრო კოდით: ..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „ვ...+“-ის სახელზე. 2008 წლის 06 ივნისს შპს „ვ...+სა“ (გამყიდველი) და სს „ს...ს“ (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული ქონება სს „ს...მა“ შეიძინა შპს „ვ...+“-ის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ში (ყოფ. ...) მდებარე 4946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები ფართობით 4227,9 კვ.მ. 2008 წელს გაიცა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო გეგმა, რომელიც დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია და ასახავს მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით საზღვრებს, ამასთან, მოსარჩელის მიერაც არაერთგზის ცვლილებისთვის წარმოდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზი იმეორებს რეგისტრირებულ მონაცემს, კერძოდ, ხსენებული ქონება სს-ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 ივნისის №... გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია სს „სა...ს“ სახელზე, ხოლო 2010 წლის 01 მარტის უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ შეთანხმებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „ს...მა“ სს „სბ...ს“ კაპიტალში შენატანის სახით გადასცა აღნიშნული უძრავი ნივთი, რომელიც სს-ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 01 მარტის №... გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით აღირიცხა სს „სბ...ის“ სახელზე. 2010 წლის 02 მარტის უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ შეთანხმების საფუძველზე, სს „სბ...მ“ გადასცა სს „...ას“. სს-ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 05 მარტის №... გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...) ქ. №...-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა სს „...ის“ სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 4946. 00კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 22, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობები.

კასატორის მოსაზრებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მესამე პირის, სს „სა...ს“ პოზიციის გაზიარება იმის თაობაზე, რომ ბანკის მიერ სრული მოცულობით იქნა შეძენილი შპს

„ვ...+–სგან“ ...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, რომელიც მოიცავდა სადავოდ გამხდარ სარდაფებს/გვირაბებს, ენინალმდეგება როგორც ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე სამართლებრივი ნონსენსია. „ვ...სა“ და „ს...ს“ შორის ხელშეკრულების გაფორმებამდე გაცემულ იქნა არაერთგზის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც, ნაკვეთის საკუთრების ტიპია საკუთრება, დაზუსტებული ფართობი 4946 კვ.მ, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ფართობია 4227.9 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ნივთი კი დატვირთულია სა-ს სასარგებლოდ იპოთეკის უფლებით (იპოთეკის ხელშეკრულება №..., რეესტრის ნომერი №..., დამონმების თარიღი..... ნოტარიუსი პ. შ-ა), ასევე რეგისტრირებულია ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს ოფციის ხელშეკრულებიდან (რეესტრის ნომერი №... დამონმების თარიღი, ნოტარიუსი პ. შ-ა). შესაბამისად, სს „ს...მა“ ქონება შეიძინა იმ ფარგლებში, რაც იყო რეგისტრირებული და რაც დასტურდებოდა ამონაწერით. ასევე გაცემული იყო საკადასტრო გეგმა, რომლის თანახმად, დღეის მდგომარეობითაც მოსარჩელეს 4946 კვ.მ. აქვს რეგისტრირებული იდენტურ საზღვრებში. ამდენად, გაუგებარია მოსარჩელის პოზიცია, რომ გაასხვისა ის უძრავი ნივთი, რაც მას არ ჰქონდა რეგისტრირებული და სხვა უძრავი ნივთის შემადგენელი ნაწილის – კორპუსის პირველ სართულზე არსებული ფართი და სარდაფი განკარგა. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლო „სა...ს“ პოზიციას ისე დაეთანხმა, რომ არ შეაფასა, რომ ბანკი, რომელიც უძრავ ნივთს დაზუსტების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე იპოთეკით არ ტვირთავს და არც გარიგებებს დებს მხარეებთან, რატომღაც ყოველგვარი წერილობითი მტკიცებულებების შეფასების გარეშე, გარიგებების, ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის შეფასების გარეშე, ეყრდნობა ბანკის პოზიციას, რომელმაც შეილობილ კომპანიას დაუდასტურა ფართის მიყიდვა, წერილობითი მტკიცებულებების და რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე. შეუძლებელია, „ს...ს“ მიეყიდა ის ფართი, რაც მას თავად არ ეკუთვნოდა საკუთრების უფლებით.

კასატორის განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მიხედვით, შენობა-ნაგებობა არ არის ცალკე უფლების ობიექტი და ის განეკუთვნება მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილს. მოსარჩელის მტკიცება, რომლითაც აცხადებს, რომ ნაგებობა, რომელიც სხვა ნაკვეთზე მდებარეობს, ხოლო თავის რეგისტრირებულ ნაკვეთზე არ მდებარეობს სადავო ფართი, ენინალმდეგება როგორც უძრავი ნივთის არსს, ასევე საქმეში არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, მისი საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებს, ვინაიდან შენობა-ნაგებობისთვის ღვინის ქარხნისთვის გა-

მოეყო მიწა და ამ მიწაზე არ მდგომ შენობა-ნაგებობაზე აცხადებს პრეტენზიას – თანასაკუთრებაში არსებულ კორპუსის ფართზე, რაც ასევე ადასტურებს, რომ შპს „...ის“ მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

კასატორის განმარტებით, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. სააგენტო მიუთითებს „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა იყოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური (გზები, მდინარეები, არხები, ელექტროგადამცემი ხაზები, ხევეები, ხრამები და სხვა) და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებელი, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისათვის, ნაჩვენები უნდა იყოს აგრეთვე სერვიტუტის საზღვრები. საკადასტრო რუკა ასახავს გაფართოებული მონაცემების მქონე ინფორმაციას არსებული მომიჯნავე უძრავი ნივთებისა თუ გეოგრაფიული ობიექტების მდებარეობის თაობაზე და იგი როგორც აღნიშნული განმარტებიდანაც იკვეთება, ემსახურება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების ხელშეწყობას. ამდენად, საკადასტრო რუკა არ შეიძლება განიმარტოს, როგორც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მითუმეტეს იმ პირობებში, როცა აღნიშნული საკადასტრო რუკა არ ასახავს რომელიმე კონკრეტული უძრავი ნივთის სამართლებრივ მდგომარეობას და იგი ფაქტობრივად ზოგადი სიტუაციის ამსახველი ნახაზია.

ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ საკადასტრო რუკა მზადდებოდა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მითითებით. ხოლო, კონკრეტულ უძრავი ნივთთან დაკავშირებით საკადასტრო მონაცემებისა თუ სამართლებრივი მდგომარეობის ამსახველი არის საკადასტრო გეგმა. სწორედ აღნიშნული განასხვავებს საკადასტრო რუკას საკადასტრო გეგმისგან. მნიშვნელოვანია ხაზგასმით აღინიშნოს, რომ საკადასტრო გეგმა ძალაშია, ასახავს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ქონების დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს, იმ მონაცემებს, რომელიც მისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით არის განსაზღვრული. ამასთან, 2016, 2018 და 2019 წლებში ცვლილების რეგისტრაციისთვის მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები (სარეგისტრაციო განცხადებები) ანუ კადასტრული გეგმა იდენტურია რეგისტრირებული მონაცემებისა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (საკადასტრო გეგმის მომზადების პერიოდში მოქმედი რედაქციით) მე-8 მუხლის მე-3 და მე-7 პუნქტების თანახმად, საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა). საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო განწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ „... საკადასტრო კოდეზ 2008 წლის 15 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე, მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ, სარდაფების ასახვა არ/ვერ განხორციელდა, ვერ გახდება საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი“, რაც ყოველგვარ ლოგიკას და სამართლებრივ დასაბუთებას მოკლებულია. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს აღნიშნული განმარტება მხოლოდ მაშინ იქნებოდა საფუძვლიანი, თუ შპს „გ...ს“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდგომ შენობა-ნაგებობას შეეხებოდა საკითხი, რასაც კანონმდებელი არსებით შემადგენელ ნაწილად მიიჩნევს, თუმცა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობს სადავო ფართი და შეუძლებელიცაა მდებარეობდეს, რადგან სადავო ფართები კორპუსის წითელ ხაზებშია მოქცეული, კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ფართის და სარდაფზეა დავა, შესაბამისად როგორც სამართლებრივად, ისე ფაქტობრივადაც შეუძლებელია აღნიშნული სადავო ფართების საკადასტრო გეგმაზე ასახვა, რადგან არ მდებარეობს „გ...ს“ მიერ დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებში (მიწის ნაკვეთის ფარგლებში), რასაც ასევე ადასტურებს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა №... განცხადება, რომელშიც მიეთითა სარჩელში მითითებული საფუძვლები და მოთხოვნილ იქნა ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ №... (21.06.2018) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილია აზომეითი ნახაზი, რომელიც კონფიგურაციულად არ ემთხვევა საჯარო რეესტრის მონაცემებით არსებულ საკადასტრო გეგმას და მიუთითა, რომ იმისთვის, რომ განხორციელდეს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარმოადგინოს აზომეითი ნახაზი საკადასტრო გეგმის შესაბამისად. მხოლოდ აღნიშნულ ფარგლებში უდგინდება მოსარჩელე მხარეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და შესაბამისად, მხოლოდ მის ფარგლებშია ცვლილების განხორციელებაც შესაძლებელი.

კასატორის მოსაზრებით, ერთ-ერთი უმთავრესი საკითხი, რისი შეფასებაც არ მოხდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ, არის ის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ განახორციელა სადავო უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება, ხოლო ადგილზე დათვალიერების შედეგები მხარის მიერ აპელაციის ეტაპზე სადავო არ გამხდარა. უმნიშვნელოვანესია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლო თავად დარწმუნდა იმაში, რომ დავა ეხებოდა არა (მოსარჩელის) ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საზღვრებში არსებულ შენობა-ნაგებობებს, არამედ ... საკადასტრო კოდით კორპუსის პირველ სართულზე არსებულ ფართს და სარდაფზე დავას, რომელთან დაკავშირებითაც მოსარჩელეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია. ასევე, ძალზედ მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ, როგორც მოსარჩელე მიუთითებს, ორდონიანი სარდაფიდან მხოლოდ მეორე დონეა მესამე პირებზე რეგისტრირებული, თუმცა სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა, რატომ ვერ ახორციელებს მოსარჩელე თუნდაც პირველი დონის სარდაფის რეგისტრაციას, სწორედ იმ მიზეზით, რომ სადავო ფართზე, მათ შორის დაურეგისტრირებელ ფართზე, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნია. იმ შემთხვევაში, თუ (მოსარჩელისთვის) საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი თავდაპირველი ხელშეკრულებაა, რომლითაც ...ის №14-ში მდებარე „ღვინის-ქარხანა ვ..“. განიკარგა, გაურკვეველია რატომ არის ...ის ქ. №12-ში მდებარე კორპუსის ფართზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ასევე, პასუხი უნდა გაეცეს კითხვას, რომ თუ განკარგვის საგანი ღვინის ქარხანა იყო, როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი, რომელსაც დაუმაგრდა მიწა, რატომ არის თანასაკუთრებაში არსებული კორპუსის ნაწილი „ვ...ს“ საკუთრება და თუ მხარეები თავადვე ადასტურებენ, რომ დავა არ ეხება საკადასტრო გეგმაზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს, სწორია თუ არა

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელმაც საკითხი იმით გადაწყვიტა, „რომ დამატებითი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია ან/და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარდგენილა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ... საკადასტრო კოდეზი გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე არ განხორციელდა/არ მოხდა სარდაფების ასახვა დაუდგენელი საფუძვლით“.

კასატორის მოსაზრებით ასევე უმნიშვნელოვანესია შეფასდეს, რომ თუ მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული შენობა-ნაგებობა ...ის ქ. №14-ში მდებარე შენობა-ნაგებობას ასახავს, როგორ მოახდინა სასამართლომ წერილობითი მტკიცებულების უგულვებელყოფა მონმეთა ურთიერთგამომრიცხავი ჩვენებით, როცა ერთი მონმე გამორიცხვის მეთოდით განმარტავს შენობა-ნაგებობას ღვინომასალების სარდაფად, ერთი კი ცალსახად მიუთითებს, რომ არც ერთი შენობა-ნაგებობა, რომელიც მიღება-ჩაბარების აქტშია, არ არის სადავო ფართი. ასევე, სასამართლომ უნდა შეაფასოს, თუ დავა ეხება სარდაფს/გვირაბს, რომელიც არც ერთი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტით მხარეს არ გადასცემია, რატომ აკუთვნებს სასამართლო პირველ სართულზე არსებულ ფართს, რომელსაც მონმეებიც კი განმარტავენ, რომ მალაზიის შენობა იყო და არა გვირაბი ან სარდაფი.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა ხელშეკრულების განმარტების საჭიროება, რადგან ის არ შეიცავდა ბუნდოვან და ორაზროვან განმარტებებს და ცალსახადა არის განსაზღვრული ხელშეკრულების საგნის მისამართი - ვ...ს დაღმართი №... (...ის №...), სწორედ აღნიშნულ მისამართზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები იყო განკარგვის საგანი. მითითებული იყო ობიექტი ღვინის ქარხანა, და ის, რომ შენობა განაშენიანების ფართით განიკარგა, რაც გულისხმობდა დამოუკიდებელი უფლების ობიექტს. სადავო ფართი კი, ...ის ქ. №12-ში მდებარე კორპუსის პირველი სართული და სარდაფია. ამდენად, მონმეთა ჩვენებით იმის მიკუთვნება, რაც განკარგვის საგანი არ იყო, ხელშეკრულების საგნის ცვლილება, საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

რაც შეეხება სადავო რეგისტრაციებს, საკასაციო საჩივარში კასატორი მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8, მე-9 მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ სააგენტომ სრულიად კანონიერად მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილე-

ბები. სააპელაციო სასამართლო კი ვერ უთითებს კანონის ვერც ერთ მუხლს, თუ რომელი საფუძვლით შეეძლო სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება ან შეწყვეტა. სააპელაციო სასამართლო ზოგად ქრილში მიუთითებს, რომ მოწმეთა ჩვენებების და საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებებით დგინდება, რომ სააგენტომ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება. აღნიშნული მითითება უსაფუძვლოა მაშინ, როცა სასამართლომ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ერთ-ერთი შენობა მხოლოდ ერთი მოწმის ჩვენებაზე დაყრდნობით განმარტა სხვაგვარად და მიაკუთვნა მოსარჩელეს და სააგენტოს კი კანონის და ფაქტების გამოუკვლევლობაზე მიუთითა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები და სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების ზეპირი მოსმენა დაინიშნა 2021 წლის 4 ნოემბერს 11:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა პოზიციების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს კონსტიტუცია განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველ-

თაო უფლებას. საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის № 1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეული უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები.

საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულება „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ (მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (Plechanow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09).

საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება, II-2). საკუთრება მოიცავს როგორც მატერიალურად არსებულ ქონებას, ასევე აქტივებს (ქონებრივ უფლებებს), მათ შორის მოთხოვნებს, რომელთა მიმართაც მომჩივანს შეუძლია ამტკიცოს, რომ აქვს საკუთრებით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობის სულ მცირე გონივრული და ლეგიტიმური მოლოდინი (Hamer v. Belgium, no.21861/03, §§75, 76, ECHR 2007-V(extracts)).

„საკუთრების უფლების კანონიერებას საფუძველშივე განსაზღვრავს მისი კანონიერად შექმნის ფაქტი. ზუსტად ეს გარემოებაა გადამწყვეტი კანონიერი საკუთრების უფლების არსებობისთვის“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძევილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-14).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადად, საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობა და მისი ეფექტური დაცვა მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებასთან, მართლმსაჯულების ეფექტურად განხორციელებასთან. ნიშანდობლივია, რომ მართლმსაჯულების არსი ყველა შემთხვევაში კანონიერ და სამართლიან გადანყვეტილებებში ვლინდება. ცხადია, სიმართლის დადგენა არც ერთადერთი, და არც ნებისმიერი შესაძლო გზით დაცვადი ინტერესია, თუმცა მართლმსაჯულების მიზნის მისაღწევად, „...პროცესი უნდა ავლენდეს სიმართლის დადგენის მაქსიმალურ ძალისხმევას. ჭეშმარიტება აშკარად უნდა ვეძებოთ, როცა „სიმართლის პოვნა“ ან „სიმართლისა და სამართლიანობის“ მიღწევა არის პროცესის გაცხადებული მიზნები“ (იხ. Thomas Weigend, Should We Search for the Truth, and Who Should Do It, North Carolina Journal of International Law and Commercial Regulation, 2011, p.390).

აღსანიშნავია, რომ სამართლიანი და დასაბუთებული გადანყვეტილების მიღებისთვის სასამართლოს ესაჭიროება „ობიექტური ფუნდამენტი“, რომელსაც ქმნის სასამართლოში წარდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებები. თუ მტკიცებულება ძალიან მყარია და არ არსებობს მის სანდოობაში ეჭვის შეტანის რისკი, მცირ-

დება სხვა მტკიცებულებით მისი გამყარების საჭიროება (იხ.: *inter alia, Khan v. the United Kingdom*).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტი-სათვის, არსებითი მნიშვნელობის გარემოებას წარმოადგენს შე-მონმდეს 1994 წლის სექტემბერში სახელმწიფოს მიერ მოსარჩე-ლებზე, როგორც შპს ფირმა „ვ...ს“ უფლებამონაცვლეზე პრივატი-ზებული ქონება, მოიცავდა თუ არა იმ უძრავ ქონებას, რომლის რეგისტრაციაც სადავო აქტებით 2017 წელს განხორციელდა ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდგომში მესამე პირის – შპს „გ...ს“ სახელ-ზე.

სწორედ მითითებული საკითხის დადგენას უკავშირდება და-ვის სამართლიანად და კანონიერად გადაწყვეტა. ამ მიზნით, უპირ-ველეს ყოვლისა, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და მონ-მეთა ჩვენებების ერთობლიობაში შეფასებით უნდა დადგინდეს სა-ხელმწიფოს მიერ განხორციელებული ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ პრი-ვატიზების ფარგლები.

საკასაციო პალატა პრივატიზების პროცესის საკითხთან დაკავ-შირებით მიუთითებს სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სან-ყის ეტაპზე მოქმედ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 09.08.1991წ. კანონზე (სამოქმედოდ შემოღებული იქნა 01.10.1991წ., ხოლო ძალადაკარგულია – „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის გამოქვეყნებიდან (09.07.1997წ.)), რომლითაც განისაზღვრა სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სამართლებრივი, ეკონომიკური, ორგანიზაციული და სოციალური საფუძვლები. აღნიშნული კანონის მიზანი იყო მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებებისა და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შექმნის პროცესის უზრუნველყოფა და სამართლებრივად მონესრიგება. კანონის პირ-ველი მუხლის პირველი პუნქტი „პრივატიზებას“ განმარტავდა, რო-გორც მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იუ-რიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფ-ლების შექმნას, რის შედეგადაც, ისინი თავის თავზე იღებდნენ ამ უფლებებიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალ-დებულებებს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზა-ციის შედეგად სახელმწიფო კარგავდა პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები – მათი მართვის უფლებას. ხსენე-ბული კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზე-ბის ობიექტს წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებუ-ლი საწარმო ან მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფი. სახელმწიფო

სანარმოთა პრივატიზების განმახორციელებლის უფლებამოსილება ენიჭებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტს (მუხ.4.1). კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო სანარმოს მუშაკებთან და ხელისუფლების ადგილობრივ ორგანოებთან შეთანხმებით, იღებდა გადაწყვეტილებას სანარმოს კონკურსის წესით გაყიდვის შესახებ (მუხ.14).

პრივატიზების ფორმებს განსაზღვრავდა ამავე კანონის მე-9 მუხლი, რომლის პირველი და მე-2 პუნქტების მიხედვით, პრივატიზება ხორციელდებოდა სანარმოთა შესყიდვით კონკურსის ან აუქციონის წესით; კონკურსის წესით სანარმოს გაყიდვის მიზანი იყო სანარმოზე საკუთრების უფლების იმ მყიდველისთვის მინიჭება, რომელიც შესთავაზებდა გამყიდველისათვის ყველაზე უკეთეს პირობებს. საპრივატიზაციო სანარმოთა შესახებ ინფორმაცია, ზემოაღნიშნული კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქვეყნდებოდა პრესაში, კონკურსის ჩატარების ან აქციების თავისუფალი გაყიდვის დათქმულ თარიღამდე ერთი თვით ადრე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი, იმპერატიულად ადგენდა სანარმოს შესახებ გამოქვეყნებულ ცნობებში აუცილებლად შესატანი ცნობების ჩამონათვალს, მათ შორის, სანარმოს მიერ დაკავებული მიწის ფართობის და მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათების, სანარმოს გაყიდვის პირობების მითითების აუცილებლობას.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული საკანონმდებლო რეგულაციების გათვალისწინებით, პრივატიზების განმახორციელებამდე, შესაბამის უფლებამოსილ პირს ევალებოდა საპრივატიზებო ქონების სრული აღწერა და შესაბამისი ინფორმაციის პრესაში გამოქვეყნება. ამდენად, ცალსახაა, რომ პრივატიზების კანონიერად წარმართვის ვალდებულება და მისი მტკიცებაც პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს ევალებოდა. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, პრივატიზების პროცესში სახელმწიფო იძლეოდა გამყიდველის, მყიდველის, შუამავლისა და სხვა სუბიექტების მხრივ უფლებათა და მოვალეობათა დაცვის გარანტიას. პრივატიზების კანონდარღვევით ჩატარება, მართალია, გამორიცხავდა ასეთი გარანტიების არსებობას, თუმცა ასეთ შემთხვევაში, სახელმწიფო იღებდა ზომებს დადებულ გარიგებათა გასაბათილებლად. აღნიშნული დანაწესი კიდევ უფრო ნათლად მიუთითებს სახელმწიფოს განსაკუთრებულ ვალდებულებებზე პრივატიზების კანონიერად განხორციელების თვალსაზრისით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მასვე ეკისრებოდა გარიგების ბათილად გამოცხადების შესახებ შესაბამისი ზომების მიღება. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამო-

ქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლები მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში, მართალია, მოსარჩელეს უწესებს მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულებას (მტკიცება იმისა, თუ რა ქონება შეიძინა), თუმცა პრივატიზების პროცესის სპეციფიკის გათვალისწინებით, კასატორის, ამ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს უფლებამონაცვლის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა და შესაბამისად განკერძოებული ქონების კონკრეტული რაოდენობრივი და ფუნქციური მახასიათებლები, რაც თავისთავად მოიაზრებს იმ გარემოების დადასტურებასაც, თუ რა ქონება გასხვისდა ან რა ქონება დარჩა სახელმწიფოს გამგებლობაში შემდგომი განკარგვის მიზნით. აღსანიშნავია, რომ მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-16 მუხლი ადგენდა სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესაძლებლობას აქციების (პაის) გაყიდვის გზით. ამ მიზნით, სახელმწიფო საწარმო წინასწარ უნდა გარდაქმნილიყო სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებად (ამხანაგობებად), ხოლო მათი რეგისტრაციის შემდეგ, საწარმოთა აქციების პაკეტი გადაეცემოდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების ფონდს, საკონკურსო საწყისებზე გაყიდვის მიზნით. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის №288 დადგენილების №1 დანართით დამტკიცებული „სახელმწიფო საწარმოთა სააქციო საზოგადოებად 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 მიხედვით, დამტკიცებული საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა წარმოადგენდა მისი აქციების ემისიის პროსპექტს (წერილობით შეტყობინებას, ფაილიანი ქალაქის გასაყიდად შეთავაზების მიზნით).

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული საკანონ-

მდებლო მონესრიგების პირობებში, შესაძლებელია დასკვნის გაკეთება, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენდა სახელმწიფო საწარმოს სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნა და შემდგომ აქციების გამოსყიდვა, რა დროსაც სავალდებულო იყო ქონების შეფასების აქტისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებში არ არის დაცული არც პრივატიზაციის გეგმა, არც შეფასების აქტი, რაც სასამართლოს მისცემდა განკერძოებული ქონების ზუსტად იდენტიფიცირების შესაძლებლობას. პრივატიზების პროცესთან დაკავშირებით, საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მოძიებული მტკიცებულებები; კერძოდ, 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც ასახავს პრივატიზებული ქონების, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალს და მათ დასახელებებს. აღნიშნული აქტის საფუძველზე, 1994 წლის 20 სექტემბერს, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და შპს ფირმა „ვ...ს“ შორის დაიდო პრივატიზების ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მყიდველს გადაეცა ქ. თბილისში, ვ...ს დალმართ №10-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ შენობა-ნაგებობები განაშენიანების ფართით 3700 კვ.მეტრი. ამავე ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება მყიდველს გადაეცა 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადაც მითითებული იყო გადაცემული შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი; მათ შორის: შენობა ჩამოსხმის; შენობა საორთქლე ქვების; შენობა ლაბორატორიული; შენობა ღვინომასალების; შენობა ღვინომასალების; შენობა საკომპრესორო; შენობა ადმინისტრაციული; შენობა მზა ნაწარმის; შენობა საწყობის. მიღება-ჩაბარების აქტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 1994 წლის 20 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაიცა №23/233-კ საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა, რომლის თანახმად, შპს ფირმა „ვ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვ...ს დალმართ №10-ში მდებარე ღვინის ქარხანა „ვ...“.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების მე-10 პუნქტზე, რომლის თანახმად, განსაკუთრებულ პირობად განისაზღვრა შპს ფირმა „ვ...ს“ მიერ კონკურსის ძირითადი პირობების შესრულება, მათ შორის, პროფილის შენარჩუნება არანაკლებ 3 წლის ვადით, მომუშავე პერსონალის შენარჩუნება 2 წლის ვადით. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ხელშეკრულებაში მითითებული საკონკურსო პირობის არსე-

ბობა იმის დასტურია, რომ ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ გასხვისება მოხდა მისი ფუნქციური დანიშნულებისათვის აუცილებელი მოძრავ-უძრავი ქონებითა თუ სხვა საშუალებებით, რაც უზრუნველყოფდა ღვინის წარმოების უწყვეტობას პროფილის შენარჩუნების თვალსაზრისით.

იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური დოკუმენტებით ვერ დგინდებოდა სადავო ქონების ფუნქციური დანიშნულება და ამ მიმართებით ქონების განმკარგავ ადმინისტრაციულ ორგანოს რაიმე ღირებულებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია, სააპელაციო სასამართლომ დავის მართებულად გადაწყვეტისთვის ამ უაღრესად მნიშვნელოვანი საკითხის დადგენა მოწმეთა გამოკითხვის გზით უზრუნველყო; დაიკითხნენ ის პირები, რომელთაც სამართლებრივი ურთიერთობა გააჩნდათ ღვინის ქარხანა „ვ...სთან“; კერძოდ:

2021 წლის 19 მაისს სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით გამოკითხული თ. ბ-ის ჩვენების მიხედვით, ქარხანა/წარმოება არსებობდა დაახლოებით მე-20 საუკუნის 50-იანი წლებიდან. თავად მუშაობა დაიწყო 1986 წლიდან მთავარი მექანიკოსის პოზიციაზე, რა დროსაც სანარმო ექვემდებარებოდა კვების მრეწველობის სამინისტროს და შედიოდა „თ...ში“. იყო სამი წარმოება, კერძოდ ა...ში (სათაო ოფისი), ბ...ის ქუჩასა და ასევე ე...ზე (№2 წარმოება). მოწმის განმარტებით, 1992 წელს მოხდა „...დან“ გამოყოფა და შეიქმნა დამოუკიდებელი სანარმო/ქარხანა. 1994 წელს გამოცხადდა პრივატიზაცია და კონკურსში მონაწილეობით, ასევე იმ უპირატესობით, რომ იყვნენ ქარხნის თანამშრომლები, გამოცხადდნენ გამარჯვებულად. მოწმის განმარტებით, ღვინის ქარხნის ფუნქციონირება სარდაფების გარეშე არის წარმოუდგენელი. შეუძლებელია 40.000 ბოთლი ღვინის ყოველდღიური დამზადება სარდაფების გარეშე. ნახევარი მილიონი დეკალიტრი ღვინო ინახებოდა როგორც ქვედა, ასევე ზედა სარდაფში, რომლებიც ერთიანდებოდა ასასვლელებით. ცემენტის ავზები (ე.წ. ბუტები) ინახებოდა ქვედა სარდაფში, ხოლო ზედა სარდაფში 15 და 30 ტონიანი, ასევე სხვადასხვა მოცულობის ავზები (ე.წ. ცისტერნები). ხდებოდა ღვინის გაფილტვრა, გადაცემა, ჩამოსხმა და რეალიზაცია, გაყვანილი იყო რკინიგზა ღვინის გამოსატანად. მოწმემ ასევე მიუთითა, რომ სარდაფებთან ერთად ჰქონდათ მალაზია კორპუსის პირველ სართულზე, სადაც დაახლოებით 1992 წლიდან ეწეოდნენ ღვინის რეალიზაციას. გვირაბის ნაწილი იყო მალაზია, მალაზიიდან გვირაბში იყო შესასვლელი. ასევე მიუთითებს, რომ მალაზიას ჰქონდა მეორე შესასვლელიც, რომლითაც არ სარგებლობდნენ. მოწმე მიუთითებს, რომ „ვისკის“ მალაზიის კედლამდე იყო მათი, კერძოდ, ქარხნის სა-

კუთრება. ამასთან, განმარტა, რომ №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილში მითითებულ შენობა ღვინომასალებში იგულისხმებოდა სარდაფები.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე მოწმის სახით გამოკითხული ა. კის განმარტებით, ქარხანაში 1985 წლიდან დაინიშნა დირექტორის პოზიციაზე. მისი მითითებით, სარდაფს იყენებდნენ ღვინის დასამზადებლად და არასდროს არავინ მოდავებიათ, ასევე არასდროს გადაუხდიათ იჯარა აღნიშნულ ფართზე. მოწმის განმარტებით, 1994 წლის 15 სექტემბრის №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილში მითითებულ შენობა ღვინომასალებში იგულისხმებოდა სარდაფები. მაღაზიიდან გასასვლელი იყო გვირაბში და ასევე შედიოდა პირველ სართულზეც. ღვინის ქარხნის ტერიტორიაში შედიოდა ღვინის მაღაზიაც.

მოწმის სახით გამოკითხული თ. შ-ეის განმარტებით, ქარხნის შემადგენელი ნაწილი იყო ორდონიანი სარდაფი და არასდროს არავინ მოდავებიათ და ასევე არასდროს გადაუხდიათ იჯარა აღნიშნულ ფართზე. ამასთან, აკონკრეტებს, რომ მისამართი იყო ...ის ქ. №... და ღვინის მაღაზია წარმოადგენდა ქარხნის შემადგენელ ნაწილს, სადაც ადრე განთავსებული იყო ქარხნის ლაბორატორია, ამჟამად კი ზემოთ არის კორპუსი. ვერ აკონკრეტებს №2 მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილში მითითებულ ჩამონათვალში იგულისხმებოდა თუ არა სარდაფი და მაღაზია.

საკასაციო პალატა მოწმის ჩვენებას, როგორც მტკიცებულებას, სსსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, ღირებულად მიიჩნევს, თუმცა ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების პროცესის მხოლოდ მოწმის ჩვენებაზე დაყრდნობა, დაუშვებელია. მოწმის ჩვენების სარწმუნოობას განაპირობებს ის, თუ რამდენად თანმიმდევრულია იგი და შესწევს წარსულში მომხდარი ფაქტების ობიექტურად გადმოცემის უნარი.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებით, ნებისმიერ შემთხვევაში, მოწმეთა კომპეტენცია, პირველ რიგში ეროვნული კანონმდებლობის შესაბამისად წესრიგდება (იხ. *The Ludi v. Switzerland*, გადაწყვეტილება 15.06.1992, სერია A, №238, გვ. 20, პარაგრაფი 43 და *The Schuler-Zgraggen v. Switzerland* გადაწყვეტილება 24.06.1993. სერია №263, გვ.21. პარაგრაფი 66), საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე და 140-ე მუხლების ანალიზიდან კი გამომდინარეობს, რომ მოწმის ჩვენების მიღებისას ეროვნულმა სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს ყველა იმ ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორით, რაც ამ მტკიცებულების იურიდიულ ბუნებას ახლავს, მათ შორისაა მოწმის, როგორც სუბიექტის და-

მოუკიდებლობა მხარეთა შორის სადავო ფაქტებისა და მოვლენების მიმართ. სწორედ ამ კრიტერიუმებით განისაზღვრება მოწმის ჩვენებაში გადმოცემული ფაქტების იურიდიული სანდოობა.

საკასაციო პალატა საქმეში დაცული პრივატიზაციის მასალებში ასახული ინფორმაციის მოწმეთა ჩვენებებთან შეჯერების საფუძველზე ერთმნიშვნელოვნად და ცალსახად დადასტურებულად მიიჩნევს სადავო უძრავი ქონებების (გვირაბი და მალაზიის შენობა) ფუნქციურ კავშირს ღვინის წარმოებასთან, შესაბამისად მხარეთა შორის დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების მე-10 პუნქტში გათვალისწინებული განსაკუთრებული პირობიდან გამომდინარე იზიარებს მოსარჩელის არგუმენტს იმის შესახებ, რომ ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ განკერძოება განხორციელდა ღვინის წარმოებასთან ფუნქციურად დაკავშირებულ უძრავ-მოძრავ ქონებასთან, მათ შორის სადავო „მალაზიისა“ და „გვირაბის“ ნაგებობასთან ერთად. უდავო ფაქტია ისიც, რომ გვირაბის ტიპის მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაცია, ე.წ. საძველე, ღვინის წარმოების ტექნოლოგიურ პროცესთან დაკავშირებულ ნაგებობას წარმოადგენს, რითაც ბუნებრივად ნარჩუნდება იდეალური ტემპერატურა და ტენიანობა ღვინის დასაძველებლად.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ ფაქტობრივ გარემოებას კიდევ უფრო ამყარებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ შედგენილი შპს ფირმა „ვ...ს“ საკუთრებაში გადაცემულ ქონებაზე მიწის ნაკვეთის საზღვრების დამდგენი დოკუმენტები, რომლებშიც სადავო ფართი მოქცეულია შპს ფირმა „ვ...ს“ საკადასტრო რუკასა და მიწის ნაკვეთის გეგმაზე. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ სადავო უძრავ ქონებებს კონსტრუქციული და სივრცობრივი კავშირი გააჩნიათ მოსარჩელის საკუთრებასთან და მხოლოდ მისი გამოყენებითაა შესაძლებელი მათში შესვლა.

მითითებული გარემოების დასადასტურებლად პალატა ასევე მოიხმობს მოცემულ საქმეზე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებულ დასკვნას (№004069918, 14.06.18წ.), რომლის თანახმად ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა (ყოფ. ...) №...-ში მდებარე ... საკადასტრო კოდით (მე-საკუთრე შპს „...“ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, კერძოდ, შენობა №1/1-ს, №2/1-ს და ასევე ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არაა, კონსტრუქციული კავშირი გააჩნიათ ..., ..., ... და ... მიწის ნაკვეთების ქვეშ ორ დონეზე არსებულ სარდაფებთან, რაც გულისხმობს საერთო კედლებისა და მათზე მოწყობილი ლიობების (კარე-

ბის და ფანჯრების) არსებობას. ამავე დასკვნის მიხედვით, ..., ..., ... და ... მიწის ნაკვეთების ქვეშ ორივე დონეზე არსებულ სარდაფებში (გვირაბებში) მოხვედრა ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია მხოლოდ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გამოყენებით. აღსანიშნავია, რომ არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1998 წლის 21 დეკემბერს მომზადებული თბილისში, ... დაღმართი, №10-ში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ვ...“-ს მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის გეგმაზე ნაჩვენებ სარდაფს კავშირი ჰქონდა ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ ტერიტორიასა და მათზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან. შესაბამისად აღნიშნული სარდაფი (გვირაბი) წარმოადგენდა ღვინის ქარხანა „ვ...ს“ ტერიტორიის შემადგენელ ნაწილს.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი უდავოდ ადასტურებს სადავო უძრავ ქონებებზე მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობას და შემდგომში საჯარო რეესტრში მათი რეგისტრაციის პირობებში საკუთრებად ტრანსფორმირების სამართლებრივ შესაძლებლობას. აღსანიშნავია ისიც, რომ მართალია, საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ ინსტანციას, თუმცა საკასაციო პალატა შინაგანი რწმენის ფორმირების თვალსაზრისით ასევე მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე სს „სა...ს“ წარმომადგენლის მიერ გამოქვეყნებულ იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ 2007 წლის 16 მარტის აუდიტორულ დასკვნაზე, რომლის მიხედვითაც, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით შეფასდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ში განთავსებული მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობები და მიმდებარე „გვირაბის ტიპის ორსართულიანი თაღოვანი სარდაფი“. მითითებული დასკვნის მიხედვით, 880 კვ.მ. ორსართულიანი თაღოვანი სარდაფის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 530 000 აშშ დოლარს. აღნიშნული კიდევ უფრო ამყარებს სასამართლოს დასკვნას სადავო ქონების მოსარჩელის კუთვნილების შესახებ.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორების მოსაზრებას და მიიჩნევს, რომ მიწისქვეშა ნაგებობის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს მიღმა არსებობა არ გამოორიცხავს მასზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, რადგანაც ამ ტიპის დანიშნულების შენობის კუთვნილებისთვის არ არის აუცილებელი მას გააჩნდეს განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი. ამ გარემოებაზე ასევე მიუთითებს არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1998 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვე-

თის გეგმაზე აღნიშნული წარწერა: „მხოლოდ სარდაფი“.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის დანახვებზე, რომლის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

ამდენად ცალსახაა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის უფლება დაკავშირებულია შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი. ამგვარადვე განმარტავდა ამჟამად ძალადაკარგული „სივრცითი მონყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „ჯ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი განმარტებული იყო, როგორც მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად კი, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი; რაც შეეხება მიწისქვეშა შენობას, ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 38-ე პუნქტის საფუძველზე განმარტებული იყო როგორც შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული.

აღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზი, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის იმ გარემოების მტკიცების საფუძველს, რომ მიწისქვეშა შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისზედა განაშენიანება, შესაძლებელია წარმოადგენდეს ცალკე უფლების ობიექტს მის ზედა სივრცეზე განთავსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის გარეშე.

რაც შეეხება სადავო აუქციონის კანონიერების შეფასებას, საკასაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტში კი კანონმდებელი სახელმწიფო ქონების განკარგვად მოიაზრებს სახელმწიფო ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემას, პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, გაცვლას, რეალიზაციას, ლიზინგის ფორმით გადაცემას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ამდენად ცალსახაა, რომ სახელმწიფოს მხოლოდ მის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის შესაძლებლობა გააჩნია, ანუ იმ ქონების, რომელიც არ წარმოადგენს კერძო პირთა საკუთრებას. პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ მართალია, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება დაურეგისტრირებელი/გაუსხვისებელი სახით არსებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და ამისთვის რაიმე სახის უფლების დადასტურების თვალსაზრისით მტკიცების ვალდებულება არ გააჩნია, თუმცა აღნიშნულ უფლებაში არ მოიაზრება სახელმწიფოს მიერ უკვე განკერძოებული ქონების კვლავ სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უფლება.

ამდენად, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განცხადების საფუძველზე ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...) ქ. №12-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. ..., ფართი 403.58 კვ.მ.) და ამავე მისამართზე მდებარე 119.67 კვ.მ. ფართის (ს.კ. ...) სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით უკანონოდ აღრიცხვის შესახებ, რადგანაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არ ჰქონდა ამ ქონების შემდგომი განკარგვის თაობაზე 2017 წლის 11 სექტემბრის №1/1-2209 ბრძანების მიღების უფლება, როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო უძრავი ნივთები წარმოადგენდა სს „...ს“ საკუთრებას. შესაბამისად ცალსახაა, რომ ასევე ბათილია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის №1/1-483 ბრძანების შესაბამისად, სადავო უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გამართული აუქციონი და მისი შედეგები – 2018 წლის 16 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „გ...ს“ შორის სადავო უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზების №... უ.უ. ნასყიდობის ხელშეკრულება და სადავო უძრავი ქონე-

ბის განკარგვასთან დაკავშირებით მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს პოზიციას შემძენის კეთილსინდისიერების ინსტიტუტზე მითითებით სარჩელის უარყოფის შესახებ და აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტის მსგავსად, სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფას ადმინისტრაციულ სამართალში მიზნად ისახავს კანონიერი ნდობის დაცვის პრინციპი, რომელიც გარკვეულწილად ზღუდავს აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადებას. შესაბამისად, აქტის ბათილად ცნობის საკითხი განიხილება არა მხოლოდ კანონიერების, არამედ, მისი სანიხაალმდეგო – კანონიერი ნდობის თვალსაზრისით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამოირიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება ზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორიცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვა. ამდენად, ცალსახაა, რომ საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებული უნდა იყოს უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება და არ დაუშვას სხვა პირთა უფლებების არამართლობიერი შეზღუდვა. მითუმეტეს გასათვალისწინებელია ზაკ-ის 67-ე მუხლის პირველი ნაწილის იმპერატიული დანაწესი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შესახებ მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ. სამართალური თეორიის ყველა მონაწილის პატივსაცემი ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინ-

ნების პირობებშიც. გასათვალისწინებელია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესიც, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. შესაბამისად, კეთილსინდისიერ შემძენად მესამე პირის, შპს „გ...ს“ მიჩნევისათვის, რომელიც სამართლებრივად არც კი ხდის სადავოდ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას (საკასაციო საჩივარი წარმოდგენილი არ აქვს), არ არის საკმარისი იმაზე მითითება, რომ შეძენისას ქონება სახელმწიფოს საკუთრებად იყო აღრიცხული, რა გარემოებაც ასევე მართებულად შეაფასა სააპელაციო ინსტანციის სასამართლომ (დამატებით იხ.სუსგ საქმე №ბს-600-589(4კ-12), 14.11.2013 წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა, რის გამოც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-28(კ-22)

8 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
თ. ოქროპირიძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 20 სექტემბერს ზ. შ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელჯარაურობის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულება და აქედან გამომდინარე, „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები, ამოირიცხოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებიდან მოთხოვნილი 400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი; გ) დაევალოს ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 1 თვის ვადაში ხელახლა განიხილოს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

სარჩელის თანახმად, ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის 2003 წლის 7 აგვისტოს №28 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ზ. შ-ემ

სოფ. ...ის მთაზე „...ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე შემოღობა 400 კვ.მ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და აიშენა 26,72 კვ.მ ფართის საზაფხულო და-სასვენებელი და საცხოვრებელი ხის სახლი, სადაც ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და ისვენებდა წლების განმავლობაში. 2007 წლის 31 ოქტომბერს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ზ. შ-ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად აღიარების მოთხოვნით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ ჩათვალა საკმარისად მიწის რეგისტრაციისთვის წარდგენილი მასალები და კანონის შესაბამისად, მიმართა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც მოსარჩელეს 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულებით უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე კი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, ზ. შ-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 20 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მე-სამე პირად ჩაება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 2 მარტის განჩინებით ზ. შ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ 400 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ...ს რაიონი, ...ი, ჩრდილოეთით, (...), საკადასტრო კოდი №...

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ა) ბათილად იქნა ცნობილი ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულება და აქედან გამომდინარე, „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწ-

ყვეტილება; ბ) ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საკუთრებიდან ამოირიცხა ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; გ) მოპასუხეებს – ...ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის, სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება მის მიერ მოთხოვნილ 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობის (მდებარე: ..., ...) რეგისტრაციას, შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების გამოცემა დაევალოთ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილებების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით აპელანტის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე მათი სამართლებრივი შეფასებები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-3, 51-ე მუხლებზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ საქმეში არსებული მასალის მიხედვით, 2017 წლის 26 ივლისს, ზ. შ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ...ში, ...ზე მდებარე 400 კვ.მ მიწის

ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომებითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების ნოტარიალურად დამონმებული თანხმობები. ამავე განცხადებით ზ. შ-ემ თანხმობა განაცხადა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაზე გადაგზავნის შესახებ. 2017 წლის 18 აგვისტოს ზ. შ-ის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომებითი ნახაზი და ელ. ვერსია. ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის რ. ნ-ის 2003 წლის 7 ივლისის №18 გადაწყვეტილებით, ზ. შ-ეს ნება დაერთო, მთაში, სახელდობრ „...ზე“ აეგო სეზონური საცხოვრებელი-დასასვენებელი სახლი, კერძოდ, ...ის დასავლეთით. ამავე გადაწყვეტილებით ზ. შ-ეს დაევალა ...ის შემოგარენის ეკოლოგიური პირობების დაცვა, რომ არ მომხდარიყო ტყის, წყლებისა და ტბის დაბინძურება. ამდენად, დადგენილია, რომ ზ. შ-ეს 2003 წლიდან ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის მთაში, „...ის“ ტერიტორიაზე აშენებული აქვს და სარგებლობს საზაფხულო საცხოვრებელი 24 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობით.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 31 ოქტომბერს №... მიმართვით ...ს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა ზ. შ-ის (პ/ნ ...) მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ..., სოფელი ...

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 13.06.2018 წ. №14/194 წერილით მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრს და აცნობა, რომ მოთხოვნილი იყო ...ზე მდებარე 400 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე ზ. შ-ის საკუთრების უფლების აღიარება, რომ საჯარო რეესტრის 25.10.2017 წლის №... სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ ერთ უძრავ ნივთთან (ს/კ ..., მესაკუთრე სახელმწიფო), რომელიც რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 02.03.2009 წლის №01-22/737 მმართველის საფუძველზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინ-

ნარე, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრს ეთხოვა მოსაზრება ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით.

აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 28.06.2018 წლის №01-01-10/2846 წერილით ... მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში დაგეგმილი ჰქონდა ... მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმებოდა 2018-2019 წლებით. პროექტის განხორციელების მნიშვნელობიდან გამომდინარე სამინისტრომ აღნიშნული წერილით მოითხოვა, რომ ... მუნიციპალიტეტის მერიას საპროექტო არეალში არ დაეშვა უკანონო მშენებლობების ფაქტები და მიწის ნაკვეთების განკარგვა. ამდენად, ... მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეთხოვა ... მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების საპროექტო არეალში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების განკარგვის დროს გაეთვალისწინებინა ზემოაღნიშნული გარემოებები.

... მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ივლისის დათვალიერების აქტით ირკვევა, რომ „კომისიის“ წევრებმა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე შესწავლის მიზნით დაათვალიერეს სოფელ ...ში მცხოვრებ ზ. შ-ის მიერ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შეადგენს 400 კვ.მ-ს და მასზე განთავსებულია 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობა. დათვალიერებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა (არასაცხოვრებელი) შემოკავებული არ არის და მდებარეობს ...ის მიმდებარედ.

... მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის №... განკარგულებით ზ. შ-ეს (პ/ნ ...) უარი ეთქვა, ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ დასაბუთებით, რომ ზ. შ-ის მოთხოვნა ვერ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. კერძოდ, ასაღიარებლად მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი ზედდებაშია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის №01-22/737 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2010 წელს სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან (ს/კ ...), აგრეთვე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის №01-01-10/2846 წერილის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილია ... მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდულია საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმება 2018-2019 წლებისათვის. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით კი, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის განხილვა, გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მინის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან...

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის №14/255 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, მოქალაქე ზ. შ-ის (პ/ნ ...) უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ის (პ/ნ ...) ...ში, ...ის მიმდებარედ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობის, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ. შ-ის განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მინის

ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ იქნა დაკ-
მაყოფილებული.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სა-
მართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
შესახებ“ 2007 წლის 31 ოქტომბრის კანონის თანახმად, სწორედ
სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფიზიკური ან იურიდიული
პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ექვემდე-
ბარება საკუთრებაში რეგისტრაციას. სახელმწიფოს საკუთრებაში
მიწის რეგისტრაცია არ შეიძლება ჩაითვალოს მესამე პირზე გან-
კარგულად და ხელი შეუშალოს დამკავებლის საკუთრებაში რეგის-
ტრაციას. საქმეში არსებული მასალით, დადგენილია, რომ ...ს მუ-
ნიციპალიტეტის საკრებულოს 10.07.2019 წლის №32 განკარგულე-
ბით ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ...ის ჩრდილო-
ეთით (...) მდებარე უძრავი ქონება (1 642 709 კვ.მ არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით ...) საკუთრებაში
გადაეცა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას შემდგომში სარეკრე-
აციო ტერიტორიის კეთილმოწყობის მიზნით. აჭარის ა/რ ფინანსთა
და ეკონომიკის სამინისტრომ 2019 წლის 19 ივლისს №... წერილით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადაც აღნიშნა,
რომ ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 10.07.2019 წლის №32 გან-
კარგულებით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გა-
დაეცა ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული, ...ს მუნი-
ციპალიტეტში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე ... კვ.მ არასასოფ-
ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...). ამავე წერი-
ლით საჯარო რეესტრს ეთხოვა შეეტანა ცვლილებები ზემოხსენე-
ბული უძრავი ქონების (ს/კ ...) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში და
აჭარის ა/რ საკუთრებად დაერეგისტრირებინათ ...ს მუნიციპალი-
ტეტში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამე-
ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...). ამ დროისთვის ზ. შ-
ეს უკვე ჰქონდა მიმართული განცხადებით (13.10.2017 წლის რეეს-
ტრის №... მიმართვა) საკუთრების უფლების აღიარების კომისიი-
სათვის, რომლითაც ითხოვდა, როგორც საცხოვრებელ სახლზე
(26.72 კვ.მ), ისე 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების
აღიარებას. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკო-
ნომიკის სამინისტროს 2017 წლის 24 ოქტომბრის №10-10/4775 წე-
რილით ...ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავე-
ბულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა
შემდეგი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის
18.10.2016 წლის №189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრა-
მის შესაბამისად, კურორტ გოდერძის განაშენიანების რეგულირე-

ბის გეგმით (გრგ) განსაზღვრულ ტერიტორიაზე დაინტერესებულ ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირებისა და კომპენსაციის გაცემის ან/და მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის საკითხებზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2016 წლის 17 ნოემბრის №... ბრძანებით დაინიშნა ადმინისტრაციული წარმოება..., რომ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთები დაზუსტებული მონაცემებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის და ფიზიკური/იურიდიული პირების საკუთრებად. მიუხედავად იმისა, რომ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, აჭარის ა/რ მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრამის ფარგლებში ხდება ფიზიკური პირების საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა და შესაბამისი კომპენსაციის გაცემა, ვინაიდან დაგეგმილია და მიმდინარეობს გრგ-ს მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელება. ამავე წერილით ეთხოვა ...ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე უფლების აღიარების კომისიას თუ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი აქვს ფიზიკურ პირს ან/და შემდგომში მოითხოვს აღიარებას, მესაკუთრის, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს თანხმობის გარეშე არ უღიარონ საკუთრების უფლება, ვინაიდან ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო შემოდგომში არ მოახდენს ფიზიკური პირების მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე ზედდების მოხსნის/რეგისტრაციისაზე თანხმობის გაცემას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტზე და განმარტა, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ასევე შედის ზ. შ-ის მიერ აღიარება მოთხოვნილი 400 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დავის მიმდინარეობის პროცესში, რაც ცნობილი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროსათვის და ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესს. ამასთან, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელ-

მნიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, უდავოა, რომ ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2020 წლის 29 ოქტომბრის №01-01-3/325 ბრძანების შესაბამისად, ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ, ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის მიმდებარე ტერიტორიის (ს/კ ...) კეთილმოწყობითი სამუშაოები ექსპლუატაციაშია მიღებული. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტი და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება, რომლის მიხედვითაც, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

კასატორის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ჩამოთვლილია ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მათი დანიშნულების, მდებარეობისა თუ სტატუსის გათვალისწინებით, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების განხილვისას თავდაპირველად უნდა შეისწავლოს მიწის ნაკვეთის სახეობა, სტატუსი და კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე, გაითვალისწინოს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა. მითითებული საკითხის გამოკვლევა მიზნად ისახავს, გამოირიცხოს საკუთრების უფლების აღიარება ისეთ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ ექვემდებარება

ალიარებას. მას შემდეგ, რაც კომისია დაადგენს, რომ მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება ალიარებას, მან უნდა შეისწავლოს, რამდენად აკმაყოფილებს ის კანონის მოთხოვნებს. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მიწის ნაკვეთის ალიარების შესაძლებლობა და შეფასდა მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურული დარღვევა.

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებზე, „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 და მე-19 მუხლებზე, „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ...ის მიმდებარე ტერიტორიაა, რომელიც მდებარეობს ...სთან დაახლოებით 15 მეტრზე.

კასატორის მითითებით, უტყუარად არ არის დადგენილი, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა მიიჩნევა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისთვის გათვალისწინებულ შენობად. მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ხის ობიექტი, რომელიც ექცევა „დროებითი შენობის“ და არა „შენობის“ დეფინიციაში, რაც გამორიცხავს ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ალიარებას. სასამართლომ არ გაიზიარა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის წარმომადგენლის განმარტება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით, რაც დასტურდება საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის დათვალიერების აქტით, ხოლო მასზე არსებული ნაგებობა არ წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს. ამასთან, ნაგებობაში არ არის შეყვანილი ელექტროენერგია, არ არის საკვამური და არ აქვს ფანჯარა. აგრეთვე, აღნიშნული ნაგებობა დასახლებული პუნქტიდან, სადაც ნამდვილად დგას სეზონური სახლები, დაშორებულია დაახლოებით 1.50 კილომეტრით. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ნაგებობა არის დაახლოებით 20 კვ.მ ფართის ერთი ოთახი და მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტი, რომ ის წლების განმავლობაში ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა აღნიშნულ შენობაში, ვერ იქნება სიმართლე. ამასთან, განმცხადებლის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც სასამართლოს გაუჩინდა შინაგან რწმენას იმის თაობაზე, რომ იგი ფლობდა და სარგებ-

ლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ ზ. შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მთლიანად შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კუთვნილი №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ...კვ.მ მიწის ნაკვეთში, ანუ, ზ. შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს მოსაზღვრეები არ ჰყავს და მოსაზღვრე ტერიტორიაზე სხვა დაინტერესებული პირებიც კი არ არსებობენ, არათუ მესაკუთრეები. შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასამართლოს განმარტება, რომ მოსარჩელემ წარადგინა მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობები. ასევე საყურადღებოა, რომ 2003 წელს მოქმედი, „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის თანახმად, თემის საკრებულო არ იყო უფლებამოსილი გაეცა ნებართვა სახლის აშენებაზე. ამასთან, ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის 2003 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების არსებობით უტყუარად ვერ დადასტურდება 2003 წლიდან ზ. შ-ის მიერ საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და სარგებლობის ფაქტი. შესაბამისად, არ არსებობდა №... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები, რადგან სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ. შ-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

კასატორის განმარტებით, არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი. სასამართლო არ აკონკრეტებს, სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის რომელ კონკრეტულ წესთან მოდის წინააღმდეგობაში და ფაქტობრივად, მოცემული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ერთადერთ საფუძვლად მიუთითებს იმაზე, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ასევე შედის ზ. შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დავის მიმდინარეობის პროცესში, რაც ცნობილი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის. ამასთან, სასამართლო არ ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო განაცხადის წარმოების ეტაპზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა. საჯარო რეესტრში ქონებაზე არ იყო რეგისტრირებული სასამართლოს მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღა, უფლების განკარგვის შეზღუდვა და აკრძალვა.

საყურადღებოა, რომ სასამართლოს განმარტებით საჯარო რე-

ესტრუქტურაში მინის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მინის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება. პალატის აღნიშნული განმარტება გამოიყენება აჭარის რეგისტრაციის გაუქმების №... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების ბათილობის თაობაზე მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს. ამასთან, ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი მოსარჩელის მიერ არაა შედავებული, გამოიყენება ჩანაწერის ბათილობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 თებერვლის განჩინებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, 1642709.00 კვ.მ მინის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მინის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში მიჩნეულ იქნა დასაშვებად; დანარჩენ ნაწილში (იმ ნაწილში, რომლითაც გასაჩივრებულია (ა) ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულებისა და „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ბ) მოპასუხეებისთვის – ...ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის, სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება მის

მიერ მოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობის (მდებარე: ..., ...) რეგისტრაციას, შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების გამოცემის დავალება)) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და მოცემულ ნაწილში უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში) კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევის, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაშვებულ ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 ივლისს, ზ. შ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, 400 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე: ..., ზ. შ-ემ სარეგისტრაციო განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ. 2017 წლის 18 აგვისტოს ზ. შ-ის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2017 წლის 11 სექტემბრის №... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოება და მოსარჩელეს განემარტა, რომ უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგვემვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენ-

ტურობა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 11 სექტემბრის №... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ...ს გამგეობიდან. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ...ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №09/9085 წერილით სარეგისტრაციო სამსახურს ეცნობა, რომ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი არაიდენტიფიცირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის.

დადგენილია, რომ ზ. შ-ემ 2017 წლის 16 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და იმაზე მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთით სარგებლობს, როგორც თვითნებურად დაკავებული და არ აქვს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მოითხოვა საკითხის განსახილველად გადაგზავნა ...ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე: ..., ..., მასალები საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებს აღიარების კომისიას და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2017 წლის 31 ოქტომბრის №... წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის №01-01-10/2846 წერილი, რომლითაც ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2018 წლის 25 ივნისის №01/2749 წერილით ...ს მუნიციპალიტეტის მერიას აცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილი აქვს ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდულია საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმება 2018-2019 წლებისათვის. პროექტის განხორციელების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სამინისტრომ აღნიშნული წე-

რილით მოითხოვა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტის მერიას საპროექტო არეალში არ დაეშვა უკანონო მშენებლობის ფაქტები და მიწის ნაკვეთების განკარგვა.

დადგენილია, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულებით ზ. შ-ეს უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. უარის თქმის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებამაა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის №01-22/737 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2010 წელს სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან (ს/კ ...). აგრეთვე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის №01-01-10/2846 წერილის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილი იყო ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზაცია იგეგმებოდა 2018-2019 წლებისათვის.

საქმეში წარმოდგენილია ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის №14/255 წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, მოქალაქე ზ. შ-ეს უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ეს ...ში, ...ის მიმდებარედ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ. შ-ის განცხადება, თვითნებურად

დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შე-
სახებ, არ იქნა დაკმაყოფილებული.

ამდენად, ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მი-
წის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018
წლის 16 აგვისტოს №179 სადავო განკარგულებით დგინდება, რომ
განმცხადებელს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა
შემდეგი საფუძვლებით: მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში
იყო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებ-
თან და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონო-
მიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის №01-01-10/2846 წერი-
ლის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის
ფარგლებში, დაგეგმილი იყო ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ
საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კე-
თილმონწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რის-
თვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი
რეალიზაცია იგეგმებოდა 2018-2019 წლებისათვის. შესაბამისად,
მითითებულ იქნა კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახ-
მად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღი-
არების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნ-
და იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებ-
ლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდე-
ბა, რომ ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადას-
ტრო კოდის მქონე 1690759 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული
იყო სახელმწიფოს საკუთრებად (უფლების დამდგენი დოკუმენ-
ტები: აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2
მარტის №01-22/737 მიმართვა; აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის
სამინისტროს 2009 წლის 10 თებერვლის №01-22/397 მიმართვა).

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-
ტოს 2019 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონ-
ში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადასტრო კოდის მქონე
... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა სახელ-
მწიფოს საკუთრებად, ნაკვეთის ნინა ნომერი – ..., უფლების დამ-
დგენი დოკუმენტები: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანს-
თა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის №01-22/
737 მიმართვა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და
ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 10 თებერვლის №01-22/397
მიმართვა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019
წლის 13 თებერვლის №7/8853 წერილი.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-
ტოს 2019 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონში,

...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა სსიპ ...ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., უფლებების დამდგენი დოკუმენტი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 ივნისის №1/1-1682 წერილი.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 23 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია. სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი იყო 2019 წლის 10 ივლისის ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული №32 განკარგულება, რომლის საფუძველზეც, №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ნაკვეთის წინა ნომერი – ..., უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 10 ივლისის №32 განკარგულება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის 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), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც გან-

თავსებულისა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებუ-
ლი), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობი-
ერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რო-
მელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტი-
თვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის
„ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს უზე-
ნაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019
წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაში საკა-
საციო პალატამ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კა-
ნონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თა-
ნახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მი-
ერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელ-
მწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის
ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრე-
ბის მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვით-
ნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშ-
ვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელ-
მწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონ-
ტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება
არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობ-
ლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკ-
ვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გა-
დაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღია-
რების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკ-
ვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო მიერ ჩამოყალიბებუ-
ლი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, უფლება-
საღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველობის
ორგანოს ან ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის
ფაქტი არ წარმოადგენს მასზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ სა-
ქართველოს კანონის საფუძველზე კერძო პირის საკუთრების უფ-
ლების აღიარების შემზღუდავ გარემოებას.

საყურადღებოა, რომ სააპელაციო პალატის განმარტებით, სა-
ჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბ-
ლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს
მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებ-

რივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა სრულად და შესაბამისად, ძალაში დატოვა, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილშიც, რომლითაც ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საკუთრებიდან ამოირიცხა ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

ამდენად, უნდა დაკმაყოფილდეს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაშვებულ ნაწილში (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამოირიცხვის ნაწილში), გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება დაშვებულ ნაწილში და მოცემულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს ზ. შ-ის სასარჩელო მოთხოვნა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაშვებულ ნაწილში (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბ-

ლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში) დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააკველაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება დამუშავებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. არ დაკმაყოფილდეს ზ. შ-ის სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებიდან მოთხოვნილი 400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**შპს-ის ნივთების, მიწის ნაკვეთის რეალური
ადგილმდებარეობის შესაბამისობა
დარეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთებთან მიმართებით**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-435(კ-20)

23 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 30 ივნისს ფ. ი-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 ივლისის განჩინებით, სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა უფლებამოსილ – ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ლ. ა-ე და მ. თ-ე.

მოთხოვნების დაზუსტების შემდეგ, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №... გადანყვეტილების; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №... გადანყვეტილების; საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, მ. თ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...)) გადაფარვის ნაწილში ბათილად ცნობა, სსიპ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, ლ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...)) გადაფარვის ნაწილში ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოსარჩელის და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანის დავალება მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის გადანყვეტილებით მოსარჩელე ფ. ი-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №... გადანყვეტილება და გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №... გადანყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, ლ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №..., ნაკვეთის წინა ნომერი ..., ფ. ი-ის 2016 წლის 19 ოქტომბრის მოთხოვნით წარდგენილ სარეგისტრაციო მასალებთან გადაფარვის ნაწილში; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისის დაევალა სასამართლოს გადანყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ფ. ი-ის და ლ. ა-ის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა.

ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ა-ემ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 თებერვლის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ივნისის განჩინებით, ლ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. ბ-ე.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებით ფ. ი-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი ლ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (უძრავ ქონებაზე ს/კ ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ...) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ზედდების (35 კვ.მ.) ნაწილში ფ. ი-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ა-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით, ლ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგე-

თის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1998 წლის 20 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №243 აქტის შესაბამისად, თ. ი-ს ოზურგეთის რაიონში, ...ში გადაეცა 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთი, 6 ნაკვეთად.

2013 წლის 31 დეკემბრის სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, თ. ი-ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა ფ. ი-მა საკუთრებაში მიიღო თ. ი-ის სამკვიდრო სრულად – მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით, მათ შორის უძრავი ქონება მდებარე ოზურგეთი, ...ი(...ა).

1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, ...ში №... საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 915 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო თ. ი-ის ოჯახი. სააღრიცხვო ბარათის საფუძველად მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №243 აქტი. სააღრიცხვო ბარათს ერთვოდა საკადასტრო რუკა, რომელზედაც ... ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრებოდა ... და ... მიწის ნაკვეთები.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის თანახმად, ფ. ი-ის მამკვიდრებლის თ. ი-ის საკუთრებაში არსებულ 915,7 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული 678,4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, ...ში ... საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო მ. მ-ის ოჯახი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მ. მ-ემ 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340-340 კვ.მ. მიჰყიდა უ. ა-ეს და ზ. თ-ეს. უ. ა-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 23 აგვისტოს აჩუქა შვილს ლ. ა-ეს, ხოლო ზ. თ-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 17 სექტემბერს აჩუქა შვილს მ. თ-ეს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე 880 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, დაზუსტებული მონაცემებით, 2014 წელს დარეგისტრირდა ფ. ი-ი, უძრავი ნივთის ს/კ: ... (წინა ნომერი: ...).

2016 წლის 20 ოქტომბერს ფ. ი-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დ. ...ში

მდებარე უძრავ ნივთზე ს/კ ... რეგისტრაციის დაზუსტება. კერძოდ, მდებარეობა-კონფიგურაციის ცვლილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ფ. ი-ს დაევალა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა სხვის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში. დადგენილ ვადაში განმცხადებელს არ წარუდგენია მოთხოვნილი დოკუმენტი, რის გამოც 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილება ფ. ი-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით, ფ. ი-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფ. ი-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ ..., ესაზღვრებოდა ლ. ა-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ ..., ხოლო შემდეგ მ. თ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება ს/კ

2016 წლის 21 ოქტომბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, ფ. ი-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ ...) ზედდებაში იყო ლ. ა-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ ...) მონაცემებთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის №... წერილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) საზღვარსა და მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) საზღვარს შორის ზედდების ფართი შეადგენდა 113 კვ.მ. მ. თ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გვერდით თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომლის დარეგისტრირებაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სურდა მ. თ-ეს, შეადგენდა 157 კვ.მეტრს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ...ში მდებარე 119.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, 2014 წელს დარეგისტრირდა ნ. ბ-ე (ს/კ ...).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2019 წლის 18 თებერვალს მომზადებული იქნა ექსპერტიზის №001028719 დასკვნა, რომელშიც მითითებულია – 1) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობების, საკადასტრო რუკებისა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე, მათში მითითებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი

მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. საჯარო რეესტრის მიერ №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით, მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება მ. თ-ისა და ლ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების მდებარეობას. 2) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ. ა-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მ. თ-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. მ. თ-ის და ლ. ა-ის მიწის ნაკვეთების უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობების შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან. 3) ფ. ი-ის მიერ შემოღობილი მიწის ნაკვეთის სამხრეთი, აღმოსავლეთი, დასავლეთი საზღვრების ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება 2014 წლის 14 თებერვლის განცხადებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. 4) ფ. ი-ის მიერ 2016 წლის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მდებარეობა, არ შეესაბამება თ. ი-ის საკუთრებაში კოდით ... რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. აღნიშნული ვარიანტით დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ორი ნაწილი სცდება თ. ი-ის რეგისტრირებულ საზღვრებს. 5) ფ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დარეგისტრირდეს მისი მამკვიდრებლის თ. ი-ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და საზღვრების შესაბამისად (ნაკვეთის სამხრეთ საზღვრის სიგრძეა 20.3მ.). აღნიშნულ შემთხვევაში დასარეგისტრირებელი მიწის ზედდებას მოახდენს დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე. 6) ფ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, როგორც ის რეალურად აზომილი და შეღობილი აქვს ი-ს, მისი მამკვიდრებლის თ. ი-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ტექნიკურად შეუძლებელია. 7) ნ. ბ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვე-

თის კონფიგურაცია და გეოგრაფიული მდებარეობა შეესაბამება მის მიერ 29/10/2014, 01/09/2014 და 10/09/2014წ.ნ. შექმნილი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციას და გეოგრაფიულ მდებარეობას ერთობლიობაში. 8) დღეის მდგომარეობით ნ. ბ-ის ფაქტობრივი საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია და მდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. 9) ფ. ი-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ ... ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემები (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ერთმანეთს. 10) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ. ა-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. ლ. ა-ის (ს/კ ...) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. 11) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მ. თ-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. მ. თ-ის (ს/კ ...) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. 12) ს/კ ..., ს/კ ..., ს/კ... და ს/კ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს დღეისათვის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი. 13) თ. ი-ისათვის მიღება-ჩაბარების №243 აქტის საფუძველზე გადაცემული 5 მიწის ნაკვეთი ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. 14) საკუთრების სარეგისტრაციო მონაშობის მიხედვით, თ. ი-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მისამართია ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი ..., აღნიშნული დოკუმენტის მიხედვით, ს/კ ... მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. 15) თ. ი-ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული

და თ. ი-ისათვის საკუთრების მონუმობით გადაცემული ს/კ ... მიწის ნაკვეთების მდებარეობების ერთმანეთთან შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია. თ. ი-ისათვის საკუთრების მონუმობით გადაცემული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრების ზომები, ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები მოცემულია დანართში 11. 16) მ. მ-ისათვის მიღება-ჩაბარების №651 აქტის საფუძველზე გადაცემული 1 მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები მოცემულია დანართში 12. 17) დღეისათვის საჯარო რეესტრში მ. თ-ის და ლ. ა-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების მდებარეობა სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში მოცემულია დანართებში 1 და 13. 8 18) მ. მ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ამჟამად მ. თ-ის და ლ. ა-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას. 19) ი-ის, მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) და ზ-ას (ამჟამინდელი კ-ი და ხ-ი) მიწის ნაკვეთების განლაგება და კონფიგურაცია არ შეესაბამება საქმეში არსებულ საკადასტრო რუკაზე მითითებულ მონაცემებს. 20) დღეის მდგომარეობით, ი-ისა და მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. დღეის მდგომარეობით, მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) და ზ-ას (ამჟამინდელი კ-ი და ხ-ი) მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. 21) მ. მ-ის თავდაპირველი სისტემური რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ლ. ა-ის და მ. თ-ის ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციებს. 22) მ. მ-ის თავდაპირველი სისტემური ნუსით რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთი მოიცავს, მ. თ-ის სახელზე რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის უმეტეს ნაწილს. 23) თ. (თ.) ი-ის სახელზე არსებული სისტემური რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ფ. ი-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიას. 24) თ. ი-ისათვის მიღება-ჩაბარების №243 აქტში და საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობაში არ არის მითითე-

ბული მიწის ნაკვეთების მიბმა რაიმე მყარი წერტილიდან. აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, თ. ი-ისათვის მიღება-ჩაბარების №243 აქტის და საკუთრების სარეგისტრაციო მონომობის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით. 25) მ. მ-ისათვის მიღება-ჩაბარების №651 აქტში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის მიბმა რაიმე მყარი წერტილიდან. აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, მ. მ-ისათვის მიღება-ჩაბარების №651 აქტის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ როგორც მოსარჩელის, ისე აპელანტის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების თავდაპირველ უფლების დამდგენ დოკუმენტს რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტები და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონომობები წარმოადგენდა. საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა, რომ ექსპერტის მიერ გამოკვლეული მიწის ნაკვეთების (მათ შორის მოსარჩელის და აპელანტის) პარამეტრები (საზღვრების ზომები და სხვა) არ შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. ამავე დასკვნის მიხედვით, ი-ისა და მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობდა საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი ტერიტორია, ხოლო მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) და ზ-ას (ამჟამინდელი კ-ი და ხ-ი) მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობდა საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.

სასამართლოს შეფასებით, სარეფორმო მიწის ფონდის ყოფილ ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებს შორის თავისუფალი ტერიტორიის არსებობა უზუსტოდ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე მიუთითებდა, რაც უტყუარად იყო დადგენილი ექსპერტიზის დასკვნითაც, შესაბამისად მოსარჩელეს (ისევე როგორც მის მეზობლად მცხოვრებ სხვა კერძო მესაკუთრებს) გააჩნდა მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან შესაბამისობაში მოყვანისა და საჯარო რეესტრში მისი დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის უფლება, რამეთუ დაუშვებელი იყო სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა. რეესტრში დაურეგისტრირებელი თავისუფალი ტერიტორია, არ-

სებობდა ლ. ა-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხარეს, შესაბამისად სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინტანციის სასამართლოს პოზიცია ლ. ა-ის სარეგისტრაციო მონაცემების 35 კვ.მეტრის (რეგისტრირებულ და უფლების დამდგენ დოკუმენტს შორის არსებული სხვაობა) ნაწილში გაუქმების შესახებ, რომელსაც მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან შეთანხმებით ან სასამართლო დავის წამოწყებით გააჩნდა საკოორდინატო ბადეში მისი საკუთრების დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის უფლება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ა-ემ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს არ მიუთითებია და ვერც მიუთითებდა 35 კვ.მ. მიწის ფართობის მდებარეობას, კონკრეტულად რა ადგილას იყო ზედდება. ფ. ი-ს გასაჩივრებული ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტები, რომლითაც დადგენილი იყო 113 კვ.მ. ზედდება ლ. ა-ის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

ფ. ი-ის საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ოზურგეთი, ...ი, დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა 2014 წლის 14 თებერვალს. ლ. ა-ემ საჯარო რეესტრს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით მიმართა 2015 წლის 25 დეკემბერს. ამ დროისათვის უკვე წელიწადი და 10 თვის დარეგისტრირებული იყო ფ. ი-ის საკუთრებაში დაზუსტებული მონაცემებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ფ. ი-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთის დაზუსტებულ ფართს წარმოადგენს 880 კვ.მ.

ლ. ა-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში არსებულ მონაცემებს. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენელმა ფ. ი-ის ნაკვეთთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში გამართულ ადმინისტრაციულ წარმოებისას განმარტა, რომ ფ. ი-ის მიერ 2014 წელს დაზუსტებული მონაცემები შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულ მონაცემებს. ხოლო რაც შეეხება ფართის შემცირებას, აღნიშნული გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ უფ-

ლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავდა გზას. ამასთან, ფ. ი-ის საზღვრებში ფაქტობრივად იჭრებოდა მის მომიჯნავედ მდებარე ნ. ბ-ის მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) საზღვრები. რაც შეეხება მ. თ-ის შემდეგ დარჩენილ დაურეგისტრირებელ ფართს, აღნიშნული ფართის არსებობა გამოიწვია ზ. კ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლამ და უმნიშვნელოდ განსხვავებული მდგომარეობით რეგისტრაციამ.

კასატორის მითითებით, საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ თ. ი-ს მიღება-ჩაბარების აქტი გამოეყო 880 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სწორედ ამ ფართზე ვრცელდება ფ. ი-ის საკუთრების უფლებაც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ა-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ლ. ა-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემქმნეზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

სადავო პერიოდში მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, რომლებიც წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ საქმეში დავის საგანს ფ. ი-ის განცხადებაზე (უძრავ ქონებაზე მდებარეობა-კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილების (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების (ლ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (უძრავ ქონებაზე ს/კ ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ...)) 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში, ბათილად ცნობისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის ზედდების (35 კვ.მ.) ნაწილში ლ. ა-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვის საფუძვლიანობის შემოწმება წარმოადგენს (ფ. ი-ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა არა როგორც მოსარჩელის, ასევე საქმეში მესამე პირად მონაწილეთა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, არამედ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერება, უძრავი ნივთების, მიწის ნაკვეთების რეალური ადგილმდებარეობის შესა-

ბამისობა დარეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, ...ში №... საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 915 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ. ი-ის ოჯახი. სააღრიცხვო ბარათის საფუძვლად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №243 აქტი. სააღრიცხვო ბარათს ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზედაც ... ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება ... და ... მიწის ნაკვეთები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პოზიციას, რომ თ. ი-ს მიღება-ჩაბარების აქტით გამოეყო 880 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სწორედ ამ ფართზე ვრცელდება ფ. ი-ის საკუთრების უფლება.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ თ. ი-ისთვის გადაცემულ (ამჟამად ფ. ი-ის საკუთრებაში მყოფ) №... მიწის ნაკვეთს ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული №...; 678,4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, ...ში ... საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მ. მ-ის ოჯახი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მ. მ-ემ 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340-340 კვ.მ. მიჰყიდა უ. ა-ეს და ზ. თ-ეს. უ. ა-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 23 აგვისტოს აჩუქა შვილს ლ. ა-ეს, ხოლო ზ. თ-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 17 სექტემბერს აჩუქა შვილს მ. თ-ეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებზე – თ. ი-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №243 აქტსა და 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათზე, მ. მ-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №651 აქტსა და 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, თ. ი-ის საკუთრებაში მყოფ №... მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ემიჯნებოდა მ. მ-ის (ამჟამინდელი თ-ე და ა-ე) კუთვნილი №... მიწის ნაკვეთი, რომელსაც თავის მხრივ, აღმოსავლეთის მხრიდან ემიჯნებოდა ა. ზ-ას (ამჟამინდელი კ-ი და ხ-ი) №... მიწის ნაკვეთი. უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები უშუალოდ ესაზღვრებოდა ერთმანეთს და მათ

შორის არ იყო თავისუფალი ტერიტორია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო სასამართლო 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“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინება საქმე №ბს-367-363(კ-12)).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის პირველი მუხლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნებისთვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული. ხოლო, ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის.

რეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11¹ მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ნამდვილ მდებარეობასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით განსაზღვრული უძრავი ნივთის მდებარეობას შორის შეუსაბამობის დაშვებას, სხვა პირთა საკუთრების უფლების შელახვის ხარჯზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მე-სამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. 105-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გა-

დანყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება.

საკასაციო სასამართლო, მოსარჩელე (მონინაალმდეგე მხარე) ფ. ი-ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან დაკავშირებით მიუთითებს, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინების საფუძველზე დანიშნული და ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შემდეგ ნაწილებზე:

ფ. ი-ის მიერ შემოღობილი მიწის ნაკვეთის სამხრეთი, აღმოსავლეთი, დასავლეთი საზღვრების ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება 2014 წლის 14 თებერვლის განცხადებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

ფ. ი-ის მიერ 2016 წლის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მდებარეობა, არ შეესაბამება თ. ი-ის საკუთრებაში კოდით ... რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. აღნიშნული ვარიანტით დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ორი ნაწილი სცდება თ. ი-ის რეგისტრირებულ საზღვრებს.

ფ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დარეგისტრირდეს მისი მამკვიდრებლის თ. ი-ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და საზღვრების შესაბამისად (ნაკვეთის სამხრეთ საზღვრის სიგრძეა 20.3მ.). აღნიშნულ შემთხვევაში დასარეგისტრირებელი მიწის ზედდებას მოახდენს დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

ფ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, როგორც ის რეალურად აზომილი და შეღობილი აქვს ი-ს, მისი მამკვიდრებლის თ. ი-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ტექნიკურად შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო კასატორ ლ. ა-ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან დაკავშირებით მიუთითებს ჩატარებული ექსპერტიზის შემდეგ ნაწილებზე:

საჯარო რეესტრის მიერ №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით, მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება მ. თ-ისა და ლ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების მდებარეობას.

საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ. ა-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამ-

დგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მ. თ-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ. ა-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მ. თ-ის ს/კ ... მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

მ. მ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ამჟამად მ. თ-ის და ლ. ა-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას.

მ. მ-ის თავდაპირველი სისტემური რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №... განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ლ. ა-ის და მ. თ-ის ს/კ ... და ს/კ ... მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით, ვერც მოსარჩელე და ვერც კასატორი ვერ ასაბუთებენ მათი (შესაბამისად – დასარეგისტრირებელი/რეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთების მდებარეობის უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან შესაბამისობას. რეგისტრირებული მონაცემების სისწორე, ფაქტობრივად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის შესაბამისობა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტაციასთან ასევე ვერ დაადასტურა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი მითითებული მონაცემების, ასევე ექსპერტიზის დასკვნის დანართების (ფოტოსურათები, გეგმები, აზომვითი, სიტუაციური ნახაზები) საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო პალატის შეფასებას, რომ მოსარჩელისა და კასატორის მიწის ნაკვეთების პატამეტრები (საზღვრების ზომები და სხვა) არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. თუმცა, საკასაციო სასამართლო აქვე აღ-

ნიშნავს, რომ როგორც საქმის მასალების ანალიზი ცხადყოფს, ფ. ი-ისათვის, უფლების დამდგენი დოკუმენტის შესაბამისი კონფიგურაციითა და მდებარეობით მინის ნაკვეთის რეგისტრაციას ვერ უზრუნველყოფს სარჩელის დაკმაყოფილება ნაწილობრივ და 35 კვ. მ.-ის ფართობის მინის ნაკვეთის შემცირება კასატორის მინის ნაკვეთიდან, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ თავად კასატორს შეეძლება მომიჯნავე მინის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებისა თუ დავის შედეგად, შემდგომში მოახდინოს აღნიშნულის მინის ნაკვეთის ნაწილის ფართობის შევსება. ასეთი მიდგომა არსებითად წინააღმდეგობაშია საქართველოს კონსტიტუციით დაცულ საკუთრების უფლებასთან.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების შეფასება, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ – მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია და მინის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაციისას არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მიღება-ჩაბარების აქტებთან, ცნობებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა მინის ნაკვეთების ნამდვილი ადგილმდებარეობისა და საკუთრების უფლებით ფაქტობრივად რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის შეუსაბამობა, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქმნის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დაავალების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტი ვერ

აკმაყოფილებს აღნიშნულ სტანდარტს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 თებერვლის №ბს-968(2კ-19) განჩინება).

განსახილველი საკითხის ფარგლებში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაადგინოს მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახლა განხილვისას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები და დაადგინოს მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები, ხოლო დუბლირების გამოვლენის შემთხვევაში დაადგინოს საკითხი უკეთესი

უფლების მქონე სუბიექტის შესახებ. ამასთან, რაც შეეხება დანარჩენ სადავო აქტებს (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ, ისევე როგორც აღნიშნულ აქტებთან მიმართებაში გამოცემულ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებას), გადაფარვის ნაწილში ლ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში, ამ ეტაპზე არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველები.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ფ. ი-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი – 100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცია-

ციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ფ. ი-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. დანარჩენ ნაწილში ფ. ი-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ფ. ი-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ადმინისტრაციული ორბანოს მიერ სარკინიგზო ტიპის ხაზობრივ ნაგებობაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების გაუქმების კანონიერება

გადანყვებითიება საქართველოს სახელით

№ბს-31(2კ-21)

7 სექტემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ტ-ემ და შპს „...მ“ 2017 წლის 3 თებერვალს სარჩელებით მიმართეს თბილისისა და რუსთავის საქალაქო სასამართლოების ად-

მინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიებს მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და სასარჩელო მოთხოვნათა დაზუსტების შემდეგ, სადავო ქონებაზე მ. ტ-ეისა და შემდეგ შპს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციების ბათილად ცნობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №..., გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მეტრ რკინიგზის ჩიხზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 16 დეკემბრის №..., №... და ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე 2017 წლის 16 თებერვლის №..., №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

მოსარჩელების მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში დაცული საპრივატიზებო მასალების შესაბამისად, დადასტურებულია, რომ 1996 წლის 24 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ, როგორც გამყიდველმა, შპს „ს...ს“, როგორც მყიდველს გადასცა გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში მდებარე სახელმწიფო კორპორაციის თხევადი გაზის სასაწყობო მეურნეობის ბალანსზე რიცხული ქონება, რომლის ჩამონათვალშიც შედიოდა სადავო ქონებაც – რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა, ფართოლიანდაგიანი რკინიგზა და რკინიგზის ჩიხი. 1996 წლის 26 ნოემბერს, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და შპს „ს...ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება საკონკურსო პირობებით. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2002 წლის 2 ივლისის №1-3/467 ბრძანებით, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ კანონისა“ და მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 21 იანვრის №43 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო (მუნიციპალურ) საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების კონკურსით გაყიდვის შესახებ“ დებულების საფუძველზე, შპს „ს...ს“ დაუდასტურდა საკუთრების უფლება გარდაბნის რაიონში მდებარე თხევადი გაზის სასაწყობო მეურნეობის ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 2002 წლის 8 ივლისის გაიცა №1001 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. ამრიგად, დასახელებული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხი და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა წარმოადგენდა 1996 წელს შპს „ს...ს“ მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ობი-

ექტს და სწორედ აღნიშნულმა ფაქტმა შექმნა სამართლებრივი საფუძველი ესტაკადით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის (მასზე განთავსებული ლიანდაგით) შპს „ს...ს“ საკუთრებაში გადასაცემად.

მოსარჩელეთა მითითებით, ზემოაღნიშნული ქონება შპს „ს...მ“ 2016 წლის 5 ივლისს დადებული გაცვლის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა მ. ტ-ეს, ხოლო 2016 წლის 1 ნოემბერს დასრულდა მ. ტ-ეის სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებული წარმოება და გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე ხაზობრივ ნაგებობაზე დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება. 2016 წლის 18 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგივე ქონება მ. ტ-ემ გადასცა შპს „...ს“. იმავე წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა შპს „ზ...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... და 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების კანონიერებასთან დაკავშირებით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა იმავე სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილებების მიღება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 დეკემბრის №... და ... გადაწყვეტილებებით, განმცხადებლებს უარი ეთქვათ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მეტრ რკინიგზის ჩიხის რეგისტრაციაზე.

დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით, მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში მდებარე რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტისა და რკინიგზის ჩამოსახმელი ესტაკადის პრივატიზაცია შპს „ს...მ“ განახორციელა მანამ, სანამ სს „სა...“ დაფუძნდებოდა (27.10.1997წ.). ამდენად, სადავო ჩიხის ამ უკანასკნელისა და შემდეგ სს „ზ...ის“ სახელზე რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეთა მოსაზრებით, სადავო აქტები პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებენ მათ კანონიერ უფლებას, რის გამოც მოითხოვენ ამავე აქტების ბათილად ცნობას და სარჩელის დაკმაყოფილებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 თებერვლის განჩინებით მ. ტ-ეის სარჩელი, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მიმართ, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ სს „სა..“, შპს „ს..“, შპს „ზ.“ და შპს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 მაისის განჩინებით შპს „...ს“ სარჩელი, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ასევე განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის განჩინებით №... და №3-54-17 ადმინისტრაციული საქმეები, მოსარჩელები – მ. ტ-ე და შპს „...“, მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, გაერთიანდა ერთ საქმედ და მიენიჭა ნომერი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ტ-ისა და შპს „...ს“ სარჩელები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №..., 2016 წლის 16 დეკემბრის №..., №... და 2017 წლის 16 თებერვლის №..., №... გადაწყვეტილებები და მოპასუხეს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

– მოსარჩელე მ. ტ-ის 2016 წლის 27 ოქტომბრის განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მ. რკინიგზის ჩიხი დარეგისტრირდა მ. ტ-ის საკუთრებად. იმავე ნაგებობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, განხორციელდა შპს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

– 2016 წლის 1 ნოემბრამდე სადავო ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ სს „სა..“. და შპს „ზ..“. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სს „სა...ს“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტი იყო სსიპ სანარმოთა მართვის ეროვნული სააგენტოს №33-418/7-10 წერილი.

– დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 დეკემბრის №324680 გადაწყვეტილებით შპს „ზ...ის“ საჩივრის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... და 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

– საქმის მასალებში დაცული 1996 წლის 24 ნოემბრის მიღებაჩაბარების აქტით, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე, შპს „ს...ს“ გადასცა გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში მდებარე, სახელმწიფო კორპორაციის თხევადი გაზის სასაწყობო მეურნეობის ბალანსზე რიცხული ქონება, მათ შორის, რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა, ფართოლიანდაგიანი რკინიგზა და რკინიგზის ჩიხი. აღნიშნული მიღებაჩაბარების აქტის შესაბამისად, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და შპს „ს...ს“ შორის 1996 წლის 26 ნოემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება საკონკურსო პირობებით.

– ზემოაღნიშნული ქონება შპს „ს...მ“ 2016 წლის 5 ივლისს გაფორმებული გაცვლის ხელშეკრულების თანახმად, გადასცა მ. ტუს, რომელმაც ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რკინიგზის ჩიხი გადასცა შპს „...ს“.

– აღსანიშნავია, რომ საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2014 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხი და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა წარმოადგენდა 1996 წელს შპს „ს...ს“ მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ობიექტს და სწორედ აღნიშნულმა შექმნა სამართლებრივი საფუძველი ესტაკადით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის, მასზე განლაგებულ ლიანდაგთან ერთად, შპს „ს...ს“ საკუთრებაში გადასაცემად. გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში განთავსებული რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტის და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადის პრივატიზაცია განხორციელდა შპს „ს...ს“ მიერ, სანამ სს „სა...“ დაფუძნდებოდა (1997 წლის 27 ოქტომბერი). თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით.

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული

დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადან-
ყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემ-
ბრის №... და 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადანყვეტილებები. სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტს დაევალა №... და №... სარეგისტრაციო განცხადე-
ბებთან დაკავშირებით ახალი გადანყვეტილებების მიღება.

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16
დეკემბრის №... და №... გადანყვეტილებებით განმცხადებლებს უა-
რი ეთქვათ გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მეტრ
რკინიგზის ჩიხზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშ-
ნული გადანყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრებით გასაჩივ-
რდა მ. ტ-ვისა და შპს „...ს“ მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნუ-
ლი სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის №... და №... გადანყვეტი-
ლებებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ ადმინისტრაციული საჩივ-
რების დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ დავის გადანყვეტისას გამოიყენა სა-
ქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხ-
ლი და მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ არც
გადაწყვეტილების მიღებისას და არც ადმინისტრაციული საჩივ-
რების განხილვის დროს არ გამოიკვლია და არ შეაფასა სასამარ-
თლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, თბი-
ლისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა-
ლატის 2014 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესულ გადან-
ყვეტილებაში აღინიშნა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრომ სადავოდ გახადა შპს „ს...ს“
საკუთრების უფლება მის სახელზე რეგისტრირებული 49918.00 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ №...) 2757 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც ზედ-
დებაში იყო მის მიერ 2012 წელს სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ
მიწის ნაკვეთთან. ამავ გადანყვეტილებით დადგენილია, რომ აღ-
ნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს რკინიგზის ჩიხი და რკინიგ-
ზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა, რომელიც 1996 წლის მიღება-ჩაბა-
რების აქტით და პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაეცა შპს
„ს...ს“. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ როგორც მითითებული უძრავი
ქონების, ასევე მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართის (თავდაპირვე-
ლად 6 ჰა, შემდგომ 5 ჰა) საჯარო რეესტრში შპს „ს...ს“ სახელზე
პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2002 წელს, შემდეგ 2003
წელს, ხოლო 2009 წელს სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი
აქტით განხორციელდა მხოლოდ დაზუსტებული მონაცემების რე-
გისტრაცია UTM კოორდინატთა სისტემაში. სასამართლომ ასევე

მიუთითა, რომ მხარეების მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება, რომლებიც საფუძვლად უდევს სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხი და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა წარმოადგენდა 1996 წელს შპს „ს...ს“ მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ობიექტს, რამაც შემდგომ შექმნა სამართლებრივი საფუძველი ესტაკადით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის შპს „ს...ს“ საკუთრებაში გადასაცემად.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება შპს „ს...ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების UTM კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრაციის შესახებ, კანონიერია და ამ აქტის გამოცემის დროს სახეზე არ იყო ისეთი წანამძღვრების არსებობა, რომელთა გამოც სარეგისტრაციო სამსახურს უარი უნდა ეთქვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელებაზე. საკავშირო სანარმო „ც...ის“ უფლებამონაცვლეა სახაზინო სანარმო – სახელმწიფო კომპანია „სა...“, რომლის ბაზაზეც 1997 წლის 27 ოქტომბერს დაფუძნდა სს „სა...“ სახაზინო სანარმო „სა...ს“ ბალანსზე გადაცემული ქონების ნაწილის, მათ შორის, სადავო ტერიტორიაზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტის და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადის პრივატიზაცია განხორციელდა მანამ, სანამ სს „სა...“ დაფუძნდებოდა, შესაბამისად, არ არსებობდა მის სანესდებო კაპიტალში აღნიშნული ქონების შესატანად ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №..., 2016 წლის 16 დეკემბერის №... და №... და 2017 წლის 16 თებერვლის №... და №... გადაწყვეტილებები ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი და მოპასუხეს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, დავალებოდა ახალი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღების შედეგად სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა პალატის 2019 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ტ-ვისა და შპს „...ს“ სარჩელები არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ, ვინაიდან განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენდა გარდაბანში, ...ის დასახლებაში მდებარე ხაზობრივ ნაგებობაზე – 368.49 მეტრ რკინიგზის ჩიხზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების არსებობა, მიზანშეწონილად მიიჩნია მისი სამართლებრივი ბუნების შეფასება. კერძოდ, განმარტა, რომ ხაზობრივი ნაგებობა 2007 წლამდე მიიჩნეოდა ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. შესაბამისად, მასზე ვრცელდებოდა ძირითადი ნივთის ბედი. 2007 წლის შემდეგ კი, იგი წარმოადგენდა საკუთრების უფლების დამოუკიდებელ ობიექტს და მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისთვის მხარეთა შორის ცალკე, დამოუკიდებლად უნდა მომხდარიყო შეთანხმება ხაზობრივი ნაგებობის გადაცემაზე და იგი ავტომატურად არ ხდებოდა ძირითადი ნივთის სამართლებრივი ბედის გამზიარებელი.

სააპელაციო სასამართლომ, მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული ფაქტის მიხედვით – შპს „...ს“ საკუთრება მოიცავდა რკინიგზის ჩიხსაც, განსახილველ შემთხვევაში გადაწყვეტი მნიშვნელობის მქონე იყო ის გარემოება, გადასცა თუ არა შპს „...მ“ მ. ტ-ვის ხაზობრივ ნაგებობაზე უფლება, რის დასტურადაც მხარეები გაცვლის ხელშეკრულებას ასახელებდნენ. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლისთვის ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენდა რა ცალკე უფლების ობიექტს, მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისთვის მხარეები სპეციალურად უნდა შეთანხმებულიყვნენ ასეთი ნაგებობის გადაცემაზე და მინის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა არ გულისხმობდა რკინიგზის ხაზის გადაცემასაც. მხარეთა მიერ მითითებულ გაცვლის ხელშეკრულებაში კი არავითარი შეთანხმება არ არსებობს ხაზობრივი ნაგებობის გადაცემაზე.

სააპელაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8, 21-ე-23-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სათანადოდ არ შეფასებულა სადავო მინის ნაკვეთზე უკვე რეგისტრირებული მონაცემები, კერძოდ, ხომ არ ხდებოდა საკუთრების უფლების ობიექტთა ზედდება, მათ შორის, სს „სა...ს“ და შპს „ზ...ის“ საკუთრებასთან, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ასევე ყურადღება არ გაამახვილა საკუთ-

რების უფლების დამდგენ დოკუმენტზე. სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სადავო შემთხვევაში, რადგან 2016 წლის გაცვლის ხელშეკრულებით ხაზობრივ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება არ გადასულა მ. ტ-ზე, ხოლო ამ პერიოდისთვის ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს, ამიტომ, საჭიროებდა სპეციალურ შეთანხმებას საკუთრების უფლების გადასვლისთვის. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... გადანყვეტილებით მ. ტ-ის სახელზე არასწორად დარეგისტრირდა გარდაბანში, ...ში მდებარე 368,49 მ. რკინიგზის ჩიხი (საკადასტრო კოდი: ...). ამრიგად, მ. ტ-ის სახელზე ისე აღირიცხა ხაზობრივი ნაგებობა, რომ იგი არ ფლობდა მასზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს. რაც შეეხება მ. ტ-ესა და შპს „...ს“ შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მართალია, აღნიშნული ხელშეკრულების საგნად პირდაპირ იქნა გათვალისწინებული რკინიგზის ხაზი, მაგრამ გამომდინარე იქიდან, რომ მ. ტ-ე არ ფლობდა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს ხაზობრივ ნაგებობაზე და მის სახელზე არასწორად მოხდა საკუთრების უფლების აღრიცხვა, მ. ტ-ე არ იყო უფლებამოსილი გაეხვედინა ის ნივთი, რომელიც მისი საკუთრების უფლების ობიექტი არ იყო. შესაბამისად, საკუთრების უფლება არც შპს „...ს“ წარმოეშვა. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ტ-ესა და შპს „...ს“ სახელზე არასწორად განხორციელდა საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

სააპელაციო სასამართლომ კანონიერი ნდობის პრინციპის განსაზღვრებაზე მითითებით, დამატებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადანყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებები. ამასთან, რადგან აღნიშნული რეგისტრაციები პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენდა მესამე პირთა უფლებებზე, მათ შორის, შპს „ზ...ის“ საკუთრებაზე, კანონიერ ნდობაზე მითითებით ვერ მოხდებოდა არსებული ვითარების შენარჩუნება და უკანონო აქტების ძალაში დატოვება.

აღნიშნული გადანყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ტ-ემ და შპს „...მ“, რომლებმაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილების მიღების შედეგად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების უცვლელად დატო-

ვება მოითხოვეს.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. საქალაქო სასამართლომ საკითხის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გადაწყვეტისას მართებულად მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ სადავო ქონება – რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა, ფართოლიანდაგიანი რკინიგზა და რკინიგზის ჩიხი შედიოდა იმ ქონების ჩამონათვალში, რომელიც 1996 წლის 24 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა შპს „ს...ს“. ამასთან, ამ უკანასკნელმა გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში არსებული რკინიგზის ჩიხისა და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადის პრივატიზაცია განახორციელა მანამ, სანამ სს „სა...“ დაფუძნდებოდა (1997წ.). ამდენად, სადავო ჩიხის სააქციო საზოგადოებისა და შემდეგ შპს „ზ...ის“ სახელზე რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. აღსანიშნავია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სადავო გადაწყვეტილებებში განვითარებულ მსჯელობაში გამორიცხავდა სადავო ქონებაზე შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლებას და სწორედ ამ საფუძველით უთხრა რეგისტრაციაზე უარი „მ. ტ-ესა და შპს „...ს“, თუმცა შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლება როგორც მინის ნაკვეთზე, ასევე მასზე არსებულ ხაზობრივ ნაგებობაზე სასამართლო სხდომებზე არაერთხელ აღიარა და დადასტურდა. დასახელებული გარემოებებიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არც გადაწყვეტილებების მიღებისას და არც ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვისას არ შეაფასა სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რაც დღეის მდგომარეობით კანონიერ ძალაშია.

კასატორების მოსაზრებით, ასევე არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ სადავო ქონებაზე, მიუხედავად შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლების დადასტურებისა, გადამწყვეტი იყო, გადასცა თუ არა შპს „ს...მ“ მ. ტ-ეს საკუთრების უფლება ხაზობრივ ნაგებობაზე, რადგან იგი 2007 წლამდე მიიჩნეოდა ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და შესაბამისად, მასზე ვრცელდებოდა ძირითადი ნივთის ბედი. 2007 წლის შემდეგ კი, წარმოადგენდა საკუთრების უფლების დამოუკიდებელ ობიექტს და მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისთვის მხარეთა შორის ცალკე, დამოუკიდებლად უნდა მომხდარიყო შეთანხმება ხაზობრივი ნაგებობის

გადაცემაზე, რადგან იგი ავტომატურად არ ხდებოდა ძირითადი ნივთის სამართლებრივი ბედის გამზიარებელი. ამასთან დაკავშირებით, კასატორები აღნიშნავენ, რომ მათთვის გაუგებარია, თუ გაცვლის ხელშეკრულებაში ცალკე არ იყო ნახსენები ხაზობრივი ნაგებობა, რაც მოგვიანებით წარმოადგენდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, რატომ არ მოითხოვა საჯარო რეესტრმა დამატებითი დოკუმენტის წარმოდგენა, მით უფრო ხელშეკრულების არსებობის პირობებში აღნიშნულის წარდგენა სირთულეს არ წარმოადგენდა. საგულისხმოა, რომ დასახელებულ საკითხზე სადავო აქტებში საერთოდ არ არის ნამსჯელი. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმ საკითხზეც, რომ 2016 წლის 18 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ქონება გადაეცა შპს „...ს“, რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენია. ამასთან დაკავშირებითაც, დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის პოზიცია, რომლის თანახმად, შპს „...ს“ უნდა სცოდნოდა ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე, რადგან რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, მ. ტ-ე წარმოადგენდა ქონების მართლზომიერ მფლობელს. ამრიგად, დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით, კასატორები მიიჩნევენ, რომ გასაჩივრებული აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებენ მოსარჩელეებს, რის გამოც მართებულად მიიჩნევენ საკითხის ადმინისტრაციულ ორგანოში გამოსაკვლევად დაბრუნებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 29 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 ივლისის განჩინებით მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა მიჩნეული. მხარეებს განემარტათ, რომ საკასაციო საჩივარი განხილულ იქნებოდა არსებითად მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევა-

ში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ხაზობრივ ნაგებობაზე – გარდაბნის რაიონში, ...ის დასახლებაში მდებარე 368,49 მეტრ რკინიგზის ჩიხზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების გაუქმების კანონიერება. საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებელია მოსარჩელების – მ. ტ-ვისა და შპს „...ს“ მიერ, რომელთაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება (საკითხის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით გადაწყვეტის შესახებ) სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ. იგი გასაჩივრდა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. შესაბამისად, საკასაციო საჩივრების ფარგლებში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ უნდა შეაფასოს სარჩელის მხოლოდ დაკმაყოფილებული ნაწილის – სადავო აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმის მასალებში დაცული 1996 წლის 24 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე, შპს „ს...ს“ გადასცა გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლებაში მდებარე, სახელმწიფო კორპორაციის თხევადი გაზის სასაწყობო მეურნეობის ბალანსზე რიცხული ქონება, მათ შორის, რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა, ფართო-ლიანდაგიანი რკინიგზა და რკინიგზის ჩიხი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და შპს „ს...ს“ შორის 1996 წლის 26 ნოემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება საკონკურსო პირობებით. აღნიშნული გარემოებები დადასტურებულია საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2014 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. დასახელებული აქტით დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხი და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადა წარმოადგენდა 1996 წელს შპს „ს...ს“ მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ობიექტს და სწორედ აღნიშნულმა შექმნა სამართლებრივი საფუძველი ესტაკადით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის, მასზე განლაგებულ ლიანდაგთან ერთად, შპს „ს...ს“ საკუთრებაში გადასაცემად. ამავე გადან-

ყვეტილებით აღინიშნა, რომ გარდაბნის რაიონის ...ის დასახლება-ში განთავსებული რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტის და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადის პრივატიზაცია განხორციელდა შპს „ს...ს“ მიერ, სანამ სს „სა...“. დაფუძნდებოდა (1997 წლის 27 ოქტომბერი).

აღსანიშნავია, რომ მითითებული ქონება შპს „ს...მ“ 2016 წლის 5 ივლისს გაფორმებული გაცვლის ხელშეკრულების თანახმად, გადასცა მ. ტ-ეს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მეტრი რკინიგზის ჩიხი დარეგისტრირდა მ. ტ-ეის საკუთრებად, რომელმაც ქონების სსიპ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, რკინიგზის ჩიხი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა შპს „...ს“. ამდენად, იმავე ნაგებობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, განხორციელდა შპს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრიდან 2010 წლის 22 ივნისის ამონაწერის თანახმად დადგენილია, რომ 2010 წლის 22 ივნისიდან სს „სა...ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულია გარდაბნის რაიონის დაბა ...ში მდებარე 2261.2 მეტრი ფართობიანდაგიანი რკინიგზის ჩიხი (ს/კ ...). საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2010 წლის 9 ივნისის №33-418/7-10 წერილი. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 16 მარტის №A12032236-017/006 განკარგულების თანახმად, მოვალის – სს „სა...ის“ საკუთრებაში რიცხული აღნიშნული ქონების (ს/კ ...), შემძენი იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა შპს „ზ...“.

ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 დეკემბრის №324680 გადაწყვეტილებით შპს „ზ...ის“ საჩივრის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... და 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენ-

ტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 1 ნოემბრის №... და 2016 წლის 18 ნოემბრის №... გადანყვეტილებები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით ახალი გადანყვეტილებების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 დეკემბრის №... და №... გადანყვეტილებებით განმცხადებლებს უარი ეთქვათ გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 368.49 მეტრ რკინიგზის ჩიხზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გადანყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრებით გაასაჩივრეს მ. ტ-ემ და შპს „...მ“. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის №... და №... გადანყვეტილებებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა თუ უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებისთვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტაცია. ამასთანავე, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აკებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, საკუთრების რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს არა მხოლოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, არამედ – მასთან რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული ინფორმაცი-

აც, რათა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ სათანადო საფუძვლით განხორციელდეს.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ამასთან, შემთხვევები, როდესაც შესაძლებელია სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდეს, შეწყდეს, ან პირს უარი ეთქვას რეგისტრაციაზე, დეტალურადაა მოწესრიგებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებით.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის შედეგად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სწორედ უფლების წარმომშობი სათანადო დოკუმენტის საფუძველზე და მის შესაბამისად უნდა განახორციელოს. ამასთანავე, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს მოქმედი კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს არა მხოლოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, არამედ – მასთან რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული ინფორმაციაც, რათა, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ სათანადო საფუძვლით განხორციელდეს, მეორე მხრივ კი, გამოირიცხოს სხვისი საკუთრების უფლების ხელყოფა და საკადასტრო მონაცემების ზედდება. თუკი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდება ზედდება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველით, უნდა შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება. ამასთან, თუკი სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია, იმა-

ვე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, მიღებული უნდა იქნეს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხაზოვან ნაგებობაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების დადგენის თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2014 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შეფასება, რომლითაც დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტი და რკინიგზის ჩამოსახმელი ესტაკადა წარმოადგენდა 1996 წელს შპს „ს...ს“ მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ობიექტს და სწორედ აღნიშნულმა ფაქტმა შექმნა სამართლებრივი საფუძველი ესტაკადით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის, მასზე განლაგებულ ლიანდაგთან ერთად, შპს „ს...ს“ საკუთრებაში გადასაცემად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში, მოპასუხემ არც სადავო გადაწყვეტილებებს მიღებისას და არც ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვის დროს არ გამოიკვლია და არ შეაფასა სასამართლოს მიერ უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, ამავე გადაწყვეტილებით ასევე დასტურდება, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ სადავოდ გახადა შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 49918.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 2757 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც ზედდებაში მოვიდა სამინისტროს მიერ 2012 წელს სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, დადგენილია, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს რკინიგზის ჩიხი და რკინიგზის ჩამოსახმელი ესტაკადა, რომელიც 1996 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით და პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაეცა შპს „ს...ს“. აღსანიშნავია, რომ როგორც აღნიშნული უძრავი ქონების, ასევე მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართის (თავდაპირველად 6 ჰა, შემდგომ 5 ჰა) შპს „ს...ს“ სახელზე პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა 2002 წელს, შემდგომ 2003 წელს, ხოლო 2009 წელს სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი აქტით განხორციელდა მხოლოდ დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაცია UTM კოორდინატთა სისტემაში. საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, აგრეთვე, იმ გარემოების მითითებას, რომ მხარეთა მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება, რომლებიც საფუძვლად დაედო მიწის ნაკვეთზე შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. კანონიერ ძალაში შესული

გადანყვეტილებით ასევე დადგენილია, რომ საკავშირო სანარმო „ც...ის“ უფლებამონაცვლეა სახაზინო სანარმო – სახელმწიფო კომპანია „სა...“, რომლის ბაზაზეც 1997 წლის 27 ოქტომბერს დაფუძნდა სს „სა...“. სახაზინო სანარმო „სა...ს“ ბალანსზე გადაცემული ქონების ნაწილის, მათ შორის, სადავო ტერიტორიაზე განთავსებული რკინიგზის ჩიხის ერთი ტოტის და რკინიგზის ჩამოსასხმელი ესტაკადის პრივატიზაცია განხორციელდა მანამ, სანამ სააქციო საზოგადოება „სა...“ დაფუძნდებოდა, შესაბამისად, არ არსებობდა მის საწესდებო კაპიტალში აღნიშნული ქონების შესატანად ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

მიუხედავად საქმეზე უდავოდ დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებებისა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ბათილად ცნო 2016 წლის 1 და 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებები, რომლებითაც განხორციელდა მ. ტ-ეის და შემდგომ შპს „...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სააგენტომ დაინტერესებული პირის – შპს „ზ...ის“ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით წარმოებული მოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ როგორც №..., ისე №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთი სახის – სარკინიგზო ტიპის საზოგანო ნაგებობას. 2016 წლის 16 დეკემბერს კი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საზოგანო ნაგებობაზე №... საკადასტრო კოდით უკვე რეგისტრირებული იყო სხვისი – შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის და იმავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 თებერვალს მიღებულ იქნა №... და №... გადაწყვეტილებები მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოთ მითითებული გარემოებები ადმინისტრაციული წარმოების დროს სათანადოდ შესწავლილი და შეფასებული არ ყოფილა, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები სადავო საკითხის სასამართლოს მიერ დადგენის შესაძლებლობას არ იძლევა. სწორედ ამიტომ, მოპასუხემ, როგორც შესაბამისი უფლება-მოვალეობების მქონე სუბიექტმა, უნდა უზრუნველყოს საკითხის შემდგომი შესწავლა, სრულყოფილად გამოკვლევა და სათანადოდ შეფასება, რათა ზუსტად გან-

საზღვროს სადავო ქონებაზე მხარეთა საკუთრების უფლებების არსებობა.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ დავის განხილვისას მიუთითა ისეთ გარემოებაზე, რაზეც ადმინისტრაციული წარმოებისას ყურადღება არ ყოფილა გამახვილებული. კერძოდ, აღნიშნა, რომ ხაზობრივი ნაგებობა ცალკე უფლების ობიექტად განისაზღვრა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის კანონით, რომლის თანახმად, ამავე კანონის მე-17 მუხლი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მითითებული ნორმით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა. აღნიშნული ნორმის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირება ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობა არის უძრავი ნივთის ისეთი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ შპს „ს...ს“ საკუთრების უფლების არსებობის დადასტურების მიუხედავად, სადავო შემთხვევაში გადამწყვეტი იყო, რამდენად მოხდა ხაზობრივი ნაგებობაზე შპს „ს...ს“ მიერ მ. ტ-ისთვის საკუთრების უფლების გადაცემა მაშინ, როცა საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტად მხარეები ასახელებენ 2016 წლის გაცვლის ხელშეკრულებას. ამ დროისთვის კი ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენდა რა ცალკე უფლების ობიექტს, მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისთვის მხარეები სპეციალურად უნდა შეთანხმებულიყვნენ ასეთი ნაგებობის გადაცემაზე, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ მომხდარა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც შპს „ს...ს“ საკუთრება დადასტურებულია, ამ უკანასკნელს კი მ. ტ-ისა და შპს „...ს“ მიმართ პრეტენზია არ გააჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩეელების – მ. ტ-ისა და შემდეგ შპს „...ს“ სახელზე ხაზოვანი ნაგებობის რეგისტრაციის კანონიერებისთვის, შეუძლია მოითხოვოს ამავე ხაზოვან ნაგებობაზე დამატებით საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისგან. მოპასუხემ ასევე უნდა გამოიკვლიოს, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ შპს „ს...ს“ 1996 წლის 24 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით რკინიგზის ჩიხის მხოლოდ ერთი ტოტი გადასცა, თუ მთლიანი ჩიხი, ამასთან, დააზუსტოს სულ რამდენი ტოტისგან შედგებოდა სადავო ხაზოვანი ნაგებობა და გან-

საზღვროს თითოეულ მათგანზე მოდავე მხარეთა საკუთრების უფ-
ლება. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკითხის ხელახა-
ლი განხილვისას მოპასუხემ უნდა გამოიყენოს ზოგადი ადმინის-
ტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცე-
ბულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული
პროცედურების ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ
მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სა-
სამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და 411-ე მუხლის თა-
ნახმად, არსებობს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადან-
ყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადანყვეტილების მიღების ნი-
ნაპირობები.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში
გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპ-
როცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის მიხედვით,
თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-
ულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი
მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გა-
რეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბა-
თილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოება-
თა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი. სასა-
მართლო ამ გადანყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არ-
სებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. შესაბამისად,
სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობი-
ლი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15
დეკემბრის №..., 2016 წლის 16 დეკემბრის №..., №... და 2017 წლის
16 თებერვლის №..., №... გადანყვეტილებები და დაევალოს სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისთვის არსებითი
მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების
შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ად-
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაც შეეხება სახელმწიფო ბაჟის განაწილებას, საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნა-
წილის მიხედვით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანა-
დო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებუ-
ლია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადან-
ყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამრიგად, სსიპ საჯარო რე-

ესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელებსა და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 800 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ სარჩელები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №..., 2016 წლის 16 დეკემბრის №..., №... და 2017 წლის 16 თებერვლის №..., №... გადაწყვეტილებები და დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ. ტ-ეისა და შპს „...ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელებსა (100+100) და საკასაციო საჩივრებზე (300+300) გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 800 (რვაასი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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