

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2013, №9

მინის ღაკეხი

1. მიწის მართლზომიერი მფლობელობა

საძიებელი

1. მიწის მართლზომიერი მფლობელობა

- მიწის ნაკვეთზე საზღვრების დადგენისას დავის საგნის დაზუსტება
- მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენა
- მიწის ნაკვეთზე ორი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემის კანონიერება
- მიწის ნაკვეთების გადაფარვის გარკვევა
- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა
- მიწის ნაკვეთის ფართის კორექტირება
- კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება
- მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენა
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარება

2. მიწის რეგისტრაცია

- მიწის ნაკვეთის თაობაზე საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია
- მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერება
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა
- კომლის წევრთა საერთო საკუთრების რეგისტრაციის წესი
- მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია
- მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთზე საზღვრების დადგენისას ღვიძის საგნის დაზუსტება

განჩინება

№870-832(კ-09)

7 აპრილი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

შ. ბ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და აღნიშნა, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 05.07.07წ. №14 ბრძანება, რომლითაც მას ჩამოერთვა და ბ. მ-შვილს დაუკანონდა მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრებას წარმოადგენს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.1996წ. №11.18.705 დადგენილებით ... ქუჩის დასაწყისში ლ. ქ-ავას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი. 20.06.06წ. ლ. ქ-ავამ 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 10 000 ლარად მიყიდა მოსარჩელეს, გამყიდველმა ნოტარიუსს წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა, რის შემდეგაც მოხდა მიწის ნაკვეთის მოსარჩელეზე გადაფორმება. ბ. მ-შვილმა 05.02.07წ. განცხადებით მიმართა თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს, რომელმაც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების, 1940 წლის ტექნიკური საინვენტარიზაციო გეგმის საფუძველზე გამოსცა 05.07.07წ. №141 ბრძანება. ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პროცესში ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა (წითელი ხაზებით). ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილში აღინიშნა გენგეგმის კორექტირების მიზანშეწონილობაზე, თუმცა სზაკ-ის 52.2 მუხლის მოთხოვნის დარღვევით, მიზანშეწონილობა რაიმე საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე აქტით დასაბუთებული არ ყოფილა. უგულებელყოფილია აგრეთვე სკ-ის 312-ე მუხლის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის მონაცემები საერთოდ არ იქნა გათვალისწინებული.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.01.08წ. გადაწყვეტილებით შ. ბ-შვილის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.07წ. №141 ბრძანება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.12.08წ. გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შ. ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.1996წ. დადგენილებით ლ. ქ-ავას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის დაუმაგრა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობის მიუთითებლად. 20.06.06წ. ლ. ქ-ავასა და შ. ბ-შვილს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შ. ბ-შვილმა შეიძინა ... ქუჩის დასაწყისში 470 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო აგრეთვე, რომ 1993წ. ბ. მ-შვილმა შეიძინა ს. პ-კოსაგან და ნ. ბ-ევისაგან თბილისში, ... დასახლების 1-ელ შესახვევში მდებარე ერთსართულიანი სახლი 355 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით. საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, ნაკვეთი 1940 წელს არის აღრიცხული.

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ 1940 წლის მდგომარეობით ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთზე ტექსაინვენტარიზაციო გეგმა არარსებობდა. სასამართლოს წარუდგინა საინვენტარიზაციო გეგმა, მის საფუძველზე 1991 წელს შედგენილი ტექპასპორტით და გენგეგმით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ლ. ქ-ავასათვის გენგეგმის დამზადებისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ბ. მ-შვილის ნაკვეთის საზღვრები. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ნაკვეთების ურთიერთგადაფარვის ფაქტი დადგენილია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (გენგეგმები, საჯარო რეესტრის წერილი), ამასთან გენგეგმაში საზღვრების კორექტირება სადავო ბრძანების შესაბამისად განხორციელდა იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მოხდა ნაკვეთების გადაფარვა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დარღვეულა სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ სადავო აქტი გამოცემულია სზაკ-ის 5.1 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს არ წარმოადგენს სკ-ის 312-ე მუხლი, ვინაიდან აქტის ბათილად ცნობის, ცვლილების თუ ძალდაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი შედეგი განისაზღვრება სზაკ-ით, რომელიც ადგენს დინტერესებული პირისათვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ

არარსებობდა სადავო აქტის სზაკ-ის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობებით ბათილად ცნობის საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შ. ბ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.076. №141 ბრძანების ბათილად ცნობა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ლ. ქ-ავას მიწის ნაკვეთი მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.1996წ. გადაწყვეტილებით გამოეყო, ლ. ქ-ავას მოსაზღვრედ მცხოვრებმა ბ. მ-შვილმა გენგეგმის გადახედვასთან დაკავშირებით 05.02.076. ანუ 10 წლისა და 7 თვის გასვლის შემდეგ განცხადებით მიმართა დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს, რის გამოც მისი მოთხოვნა ხანდაზმულია. საქალაქო სამსახურის სადავო აქტი თავისი ბუნებით და შინაარსით სზაკ-ის 60¹ მუხლის თანახმად არაა აქტს წარმოადგენს. ჯერ კიდევ 26.06.2000წ. ნაკვეთზე გაიცა საკუთრების მონმობა, რომელშიც მითითებულია ფართის ოდენობა – 470 კვ.მ., შესაბამისი პარამეტრებით საკუთრება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. 20.06.06წ. სანოტარო წესით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შ. ბ-შვილმა შეიძინა ლ. ქ-ავასაგან 470 კვ.მ. ნაკვეთი საკუთრების უფლებით, რის შედეგადაც ნაკვეთი დარეგისტრირდა შ. ბ-შვილის სახელზე. არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი და არც ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუქმებულა, საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრება ალიარებული და უზრუნველყოფილია (21-ე მუხ.), სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემქმნის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიებული ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. კასატორი აღნიშნავს, რომ არის კეთილსინდისიერი შემქმნი. სადავო აქტი გამოცემულია სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, ბრძანება ეყრდნობა 1940 წლის გეგმას, თუმცა არ დადგენილა გეგმის შედგენის საფუძველი, საარქივო მასალების თანახმად 1950 წლამდე ნაკვეთთან დაკავშირებით საბუთები არ შედგენილა. სადავო აქტში გენგეგმის კორექტირების მიზანშეწონილობაზე მითითება არ ეფუძნება რაიმე ნორმატიულ აქტს, რითაც დარღვეულია სზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნა. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების ფორმულირება სააპელაციო საჩივრის იდენტურია. კასატორი აღნიშნავს, რომ 1950 წლამდე შედგენილი საბუთები არ მოიპოვება, ხოლო მერიის საქალაქო მმართველობის ისნის რაიონის 02.07.93წ. გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ 1950 წლიდან სახლმფლობელობა არის უკანონო, ნაკვეთის ფართობი შეადგენს არა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული 355 კვ.მ., არამედ 335 კვ.მ. ნაკვეთი. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბ. მ-შვილის ტექპასპორტში აღრიცხვა 25.03.91წ. მოხდა, ხოლო ხსენებულ 02.07.93წ. გადაწყვეტილებაში სულ სხვა გვარები ფიგურირებენ, რაც საბუთების გადაკეთებაზე მიუთითებს. 1950 წლის გენგეგმაში ასახული ნაკვეთის ზომები არც გეომეტრიული ფორმით, არც ოდენობით არ შეესაბამება 25.03.1991წ. დამზადებულ გენგეგმას. 1950 წლის გენგეგმა 1957 წელს გაიყო და წარმოდგენილია 25.03.91წ. გენგეგმაში. ამდენად, 1940 წლის გენგეგმა რომც ყოფილიყო, ის ვერ დაედებოდა საფუძვლად 1991 წლის გენგეგმას. რაც შეეხება შპს „...“-ს მიერ ჩატარებული საკადასტრო აზომვით ნახაზს, იგი შედგენილია კასატორის დაუსწრებლად და მისი საკადასტრო რუკის გაუთვალისწინებლად. კასატორი აღნიშნავს, რომ ერთობლიობაში მას ჩამოეჭრა 102 კვ.მ. ნაკვეთი, რის გამოც კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ გენგეგმაში საზღვრის კორექტირება სადავო ბრძანების შესაბამისად განხორციელდა იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მოხდა ნაკვეთის გადაფარვა.

საკასაციო სასამართლოს 20.01.10წ. განჩინებით ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახური და ქ. თბილისის მერია.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მონინალმდევე მხარის და მესამე პირების წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.96წ. №11.18.705 დადგენილებით ლ. ქ-ავას დაუმაგრდა ... ქუჩის დასაწყისში მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის, არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს მომზადდა ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში მოქ. ლ. ქ-ავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამატებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, რასაც საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 11.07.96წ. №11.18.705 დადგენილება, მიწის ფართობმა 470 კვ.მ. შეადგინა. 29.06.2000წ. ლ. ქ-ავას სახელზე გაიცა საკუთრების მონმობა 470 კვ.მ. მიწის ფართობზე, საკუთრება შესაბამისი პარამეტრებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილმა 20.06.06წ. ლ. ქ-ავასაგან თბილისში, ... ქუჩის დასაწყისში შეიძინა 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ... ქუჩის დასაწყისში, 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე შ. ბ-შვილის უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტს წარმოადგენს სანოტარო წესით დამონმებული ლ. ქ-ავას და შ. ბ-შვილს შორის დადებული ნასყიდო-

ბის ხელშეკრულება. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 05.07.076. №141 ბრძანებით, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის – ბ. მ-შვილის განცხადების საფუძველზე, კორექტირებულ იქნა არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში, ლ. ქ-ავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმა. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განისაზღვრა, რომ საზღვრების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ნავთლულის დასახლება I შესახვევში ბ. მ-შვილისათვის 1940 წელს დამზადებული ტექნიკური ნაპროექტის გეგმის საზღვრები, რომლის გაუთვალისწინებლობამ გამოიწვია აღნიშნული ნაკვეთების გადაფარვა. მოცემული აქტის საფუძველზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა ლ. ქ-ავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამატებული მიწის ნაკვეთის გეგმაში განახორციელა საზღვრების კორექტირება, რაც შემდგომში, სასამართლოში სარჩელის აღძვრის და საქმის განხილვის პერიოდში საფუძველად დაედო საჯარო რეესტრში ცვლილებების განხორციელებას, კერძოდ, შ. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფართის 470 კვ.მ. ნაცვლად 368 კვ.მ.-ით განსაზღვრას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აქტის კანონიერების სავალდებულო, ფორმალურ პირობას წარმოადგენს მისი გამოცემა საგნობრივად და ტერიტორიულად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციული ორგანოს საგნობრივი უფლებამოსილება უკავშირდება მონესრიგების საგანს (ობიექტს), ანუ ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას მოაწესრიგოს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილის უფლების წარმომქმნელ დოკუმენტს 470 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე წარმოადგენს სანოტარო წესით დამონმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც თავის მხრივ საფუძველად დაედო შ. ბ-შვილის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში. სადავო აქტის გამოცემისას არც ხელშეკრულებაში და არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში რაიმე სახის ცვლილება შეტანილი არ ყოფილა. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია ნორმატიული აქტი, რომლითაც განისაზღვრება ზემოაღნიშნულ პირობებში მხარეთა თანხმობის გარეშე ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შინაარსი, აქტით მოცემული კონკრეტული სამართალურითიერთობის მონესრიგება საქმის გარემოებებს და აქტის გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს უნდა შეესაბამებოდეს. საქმის გარემოებებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირებით ფაქტიურად ადგილი აქვს მესაკუთრის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართის 102 კვ.მ.-ით შემცირებას. სკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები, ამასთანავე საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისათვის. საჯარო რეესტრი ასრულებს მონესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას, სკ-ის 312.1 მუხლის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უწყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად მანამ, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ბ. მ-შვილს სარჩელი არ აღუძრავს, რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო საჩივარი არ შეტანილა, რაც სკ-ის 313.2 მუხლის თანახმად იქნებოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ვარაუდის შექმნის საფუძველი. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის თანახმად საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია მიზნად ისახავდა ამ უფლების აღიარებას და დადასტურებას (1.1. მუხ.), საკადასტრო გეგმა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილს (11.1 მუხ.). კანონის 26-ე მუხლი ითვალისწინებდა საზღვრების დადგენისას დაშვებული ან დაზუსტებისას გამოვლენილი ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორებას სარეგისტრაციო ორგანოს მიერ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული დადგენილი წესის დაცვით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უძრავი ქონების განმსხვავებელი (ლ. ქ-ავა) რეგისტრირებული იყო ქონების მესაკუთრედ, ქონების რეალიზაციის მომენტში დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით არ არსებობდა, სანოტარო წესით დამონმებული ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლო იყო და მესამე პირებს არ შეეძლოთ ჰქონოდათ რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ. ამდენად, სახეზე იყო ყველა საფუძველი საიმისოდ, რომ შემძენს (შ. ბ-შვილი) განმსხვავებელი (ლ. ქ-ავა) ქონების მესაკუთრედ მიეჩნია, სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე განმსხვავებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ შემძენს ჰქონდა საკმარისი საფუძველი ევარაუდა უძრავი ნივთის არამესაკუთრისაგან შექმნა, ქონების გადაცემამდე შემძენის არაკეთილსინდისიერების დამადასტურებელი რაიმე ფაქტი საქმეზე დადგენილი არ არის. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შ. ბ-შვილი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია სადავო აქტის სკ-ის 312-ე მუხლის მოთხოვნებისადმი შესაბამისობაზე.

სადავო აქტით და სააპელაციო პალატის მითითებით გეგმის კორექტირებას საფუძველად დაედო 1940წ. გეგმა, ამასთანავე სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია იმაზე, რომ ტექნიკური ნაპროექტის ბიუროს მონაცემების მიხედვით ნაკვეთის გეგმაში პერიოდულად, კერძოდ 1957წ., 1977წ., 1982წ. ხდებოდა ცვლილებების შეტანა. საქმის მასალების მიხედვით, საზღვრის კორექტირების შედეგად ბ. მ-შვილის სახელზე 355 კვ.მ. ნაკვეთის ნაცვლად 358 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხა, გაურკვეველია რა გახდა სახლთმფლობელო-

ბის გაზრდის საფუძველი და რომელი ნაკვეთის ხარჯზე გახდა შესაძლებელი ბ. მ-შვილის სახლთმფლობელობის გაზრდა. მიუხედავად იმისა, რომ სადავო აქტის გამოცემა განაპირობა შ. ბ-შვილის და ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთის გადაფარვამ, საქმეზე არ არის დადგენილი თუ რამდენ კვ.მ.-ით გადაფარა შ. ბ-შვილის სახელზე რიცხულმა ნაკვეთმა ბ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთის საზღვრები, არ არის დადგენილი შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის შემცირების საფუძველი, კერძოდ არის თუ არა სადავო აქტის შესაბამისად შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის ოდენობა შემცირებული მხოლოდ ბ. მ-შვილის ნაკვეთთან მომიჯნავე საზღვრის კორექტირების გამო, თუ ნაკვეთის შემცირება არის აგრეთვე შ. ბ-შვილის კუთვნილი ნაკვეთის დამატებით სხვა საზღვრების პარამეტრების კორექტირების შედეგი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში დადგენას საჭიროებს სხვა საზღვრების კორექტირების საფუძველი.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.07.076. №141 ბრძანებით დადგინდა 1996 წელს ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ... ქუჩის დასაწყისში ლ. ქ-ავასათვის ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად დამზადებული მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმაში კორექტირების განხორციელება. სადავო აქტი არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას იმის შესახებ, თუ რამდენად უნდა შემცირდეს შ. ბ-შვილზე რიცხული მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის შემცირების მასშტაბი არის არა სადავო აქტის, არამედ ადმინისტრაციული მოქმედების – რეალაქტის განხორციელების შედეგი. სადავო აქტის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, რეალაქტი ფაქტობრივად შედეგების დადგომისკენ მიმართული საჯარო-სამართლებრივი ღონისძიებაა, რამაც უშუალოდ გამოიწვია მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის ფართის მნიშვნელოვანი შემცირება, ამდენად, გენ-გეგმაში განხორციელებული საზღვრების შეცვლა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესების მიმართ კონკრეტული შედეგის დადგომისაკენ მიმართული ადმინისტრაციული მოქმედებაა (რეალაქტი), რომლის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან ერთად უნდა იქნეს განხილული. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეზე უნდა დაზუსტდეს დავის საგანი, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ სასკ-ის 28¹ მუხლის შესაბამისად იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო განცხადების ფორმულირებით, სასამართლო უნდა დაეხმაროს მხარეს სასარჩელო მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზეა 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა, სააპელაციო სასამართლომ სამართლის ნორმების დარღვევით გამოიტანა გადაწყვეტილება, კერძოდ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის და 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს ქმნის. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე საჭიროა დავის საგნის დაზუსტება, მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ყოველივე ზემოაღნიშნული, სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმის გარემოებებს და გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ ბ ი ნ ა:

1. შ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.12.086. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე მართლწომიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენა

ბანკინება

№ბს-1651-1623(კ-11)

11 აპრილი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 16 დეკემბერს მცხეთის რაიონულ სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა რ. ბ-მა მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აგვისტოს №882010629049-07 წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების; ამავე სამსახურის 2010 წლის 27 სექტემბრის №882010629049-10 წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 27 ოქტომბრის №279195 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას; ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას – მოეხდინა 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე საცხოვრებელი ბინის რ. ბ-ის სახელზე რეგისტრაცია.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით რ. ბ-ის სასარჩელო განცხადება მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აგვისტოს №882010629049-07 და 2010 წლის 27 სექტემბრის №882010629049-10 გადაწყვეტილებების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 27 ოქტომბრის №279195 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ არ დაკამოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2010 წლის 27 მაისს რ. ბ-მა განცხადებით მიმართა ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, მდებარე – ყაზბეგის რაიონი, სოფელი ... (ზონა – ყაზბეგი, სექტორი – ...). ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს მოეთხოვა სოფელ ...ს თემის საკრებულოს ცნობის წარდგენა. ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება ხარვეზის შეუვსებლობის მოტივით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკამოფილდა რ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 2 ივნისის №882010629049-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 2 ივლისის №882010629049-05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმავე გადაწყვეტილებით ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა. ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს მოეთხოვა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე სოფელ ...ს თემის საკრებულოს რწმუნებულის ცნობის წარდგენა იმის შესახებ, თუ რამდენ ნაკვეთად ერიცხება სარეგისტრაციაში არსებული 900 კვ.მ. მიწის ფართობი. 2010 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება ხარვეზის შეუვსებლობის მოტივით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ დაკამოფილდა რ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2010 წლის 27 სექტემბრის №882010629049-10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

გორის საგადასახადო ინსპექციის 2009 წლის 12 ნოემბრის ცნობის თანახმად, გორის საგადასახადო ინსპექციისათვის გადმოცემული სოფელ ...ს ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების მფლობელთა სიის მიხედვით, რ. ბ-ს ერიცხება 0.09 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

საარქივო ცნობის მიხედვით, სტეფანწმინდის არქივში დაცულ საკომლო ჩანაწერებში 1948-1950 წლებში კომლის წევრებად ირიცხებიან ბ-ი მ-ო და ბ-ი რ-ი, მათ აწერიათ ბინა, აშენებული 1900 წელს; 1951-1953 წლების საკომლო ჩანაწერებში კომლის წევრად ირიცხება ბ-ი რ-ი, აწერია მინა 0.20 ჰექტარი; 1955-1957 წლების საკომლო ჩანაწერებში კომლის წევრად ირიცხება ბ-ი რ-ი, აწერია 0.15 ჰექტარი, ნაგებობის ქვეშ 0.01 ჰექტარი; 1958-1960 წლების საკომლო ჩანაწერებში კომლის წევრად ირიცხება ბ-ი რ-ი, აწერია 0.15 ჰექტარი.

გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამახდელთა მომსახურების სამმართველოს ყაზბეგის ტერიტორიულ ერთეულში არსებული 2007 წლის მონაცემებით სოფელ ...ს ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების მფლობელთა სიის მიხედვით აღრიცხულია რ. ბ-ი, რომელსაც ერიცხება 900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საიდანაც მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია 510 კვ.მ მიწის ფართი, მაგრამ არ დგინდება, თუ რამდენ ნაკვეთად ერიცხება აღნიშნული 900 კვ.მ. მიწის ფართი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 26 აგვისტოს №882010629049-07 გადაწყვეტილებით რ. ბ-ს მართებულად მოეთხოვა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე სოფელ ...ს თემის საკრებულოს რწმუნებულის ცნობის წარდგენა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 „თ“, მე-8.2, მე-9.1, 21-ე „ა“, 22-ე „ბ“, მუხლებით; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლით; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლით და განმარტა, რომ მატერიალური და პროცედურული უფლებების რეალიზაცია უმეტეს შემთხვევაში დამოკიდებული და განპირობებულია პირის მხრიდან მთელი რიგი მატერიალური და ფორმალური მოვალეობების შესრულებაზე. საქმის მასალებით არ დასტურდება რ. ბ-ის მიერ დადგენილი ხარვეზის (დამატებითი დოკუმენტის წარდგენის) შევსების ფაქტი, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან მოსარჩელე მხარეს არ წარუდგენია მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში მოთხოვნილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, უსაფუძვლოა მისი მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულებაზე.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. ბ-მა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 სექტემბრის განჩინებით რ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტმა დააზუსტა, რომ საჯარო რეესტრში საბოლოოდ მის მოთხოვნას წარმოადგენდა არა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, არამედ 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, როგორც საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აპელანტის განცხადებით, 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მის საკუთრებას და საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახური ვალდებული იყო მოეხდინა ამ უძრავ ქონებაზე რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 „თ“, „ლ“, მე-8.2, მე-8.3, მე-9.1, მუხლებით და განმარტა, რომ თუ პირი ითხოვს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, მაშინ აუცილებელია საჯარო რეესტრში წარადგინოს ყველა ის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებს ამ უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების არსებობას. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმის მასალებით და სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდება, თუ რამდენ ნაკვეთად ერიცხება რ. ბ-ს 900 კვ.მ. მიწის ფართი. ასევე ვერ დგინდება, რომ 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც იყო მოთხოვილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მთლიანად წარმოადგენს რ. ბ-ის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 42-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 პუნქტებზე, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ზ“ პუნქტზე და განმარტა, რომ სოფელ ...ს თემის საკრებულოს რწმუნებულს, კანონმდებლობის თანახმად ჰქონდა საჯარო რეესტრის შესაბამისი ორგანოს მიერ მოთხოვნილი ცნობის გაცემის უფლება, მასზე თუ რამდენ ნაკვეთად ერიცხებოდა რ. ბ-ს 900 კვ.მ. მიწის ფართი.

სააპელაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე „ა“, 22-ე „ბ“; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. ბ-მა.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი, ვინაიდან აღნიშნული არ ავალდებულებს საკრებულოს რწმუნებულს გასცეს ცნობა, თუ რამდენ ნაკვეთად ერიცხება მოქალაქის მიწის ნაკვეთი.

კასატორის მოსაზრებით, მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა რეგისტრაციის უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია, საარქივო ცნობა, ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 29 დეკემბრის №333435 წერილი, რომლითაც დასტურდება, რომ 104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ არის რეგისტრირებული.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ რ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე არასრულადაა დადგენილი და გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები, რაც არ იძლევა მათი გადაწყვეტილებისა და მოთხოვნის იურიდიული დასაბუთებულობის დადგენის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა უფლებების უზრუნველყოფის მიზნით, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლით სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო შესაძლებლობის გამოყენებას და თვლის, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი და ობიექტური გამოკვლევისათვის სასამართლომ უნდა უზრუნველყოს დამატებითი მტკიცებულებების გამოთხოვა, რაც გამორიცხავს საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

როგორც საქმის მასალებიდან და კასატორის ახსნა-განმარტებებიდან იკვეთება, მოთხოვნა შეეხება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში წარმოდგენილ საარქივო ცნობას, რომელიც შეიცავს ჩანაწერს იმის თაობაზე, რომ კასატორს მიწის ნაკვეთთან ერთად საკომლო ჩანაწერების საფუძველზე ეწერა ნაგებობა, განთავსებული 0,01 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომელზეც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ანალოგიური შინაარსის რეგულაციები იყო დადგენილი მანამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზეც; კერძოდ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის №48 დადგენილების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე უსასაყიდლოდ კერძო საკუთრებაში გადადიოდა კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე მითითებით საკასაციო სასამართლოს სურს ყურადღება მიაქციოს კანონით დეკლარირებულ უფლებაზე და თვლის, რომ სარჩელის უარყოფის შემთხვევაში, ცალსახად უნდა გამოირიცხოს საკუთრების უფლების ხელყოფის შესაძლებლობა, რა მიზნითაც, გამოთხოვილ უნდა იქნას ის დოკუმენტები (მაგალითად, მიღება-ჩაბარების აქტი), რომელიც საფუძვლად უდევს კასატორის სახელზე ამჟამად რეგისტრირებულ 0,05 ჰა მიწის ნაკვეთს, რაც სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას გამოარკვიოს, ხომ არ მოიცვა უკვე რეგისტრირებულმა მიწის ნაკვეთმა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო საყურადღებოდ მიიჩნევს იმავე საარქივო ცნობაში მითითებულ ინფორმაციას იმის თაობაზე, რომ ბ. ი-ს ასულ ბ-ს და რ. ბ-ს საკომლო ჩანაწერების საფუძველზე ანერიათ 1900 წელს აშენებული სახლი. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია შემოწმდეს, აღნიშნული სახლი მდებარეობს თუ არა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომლის რეგისტრაციასაც კასატორი ითხოვს, ხომ არ იმყოფება სახლი მე-3 პირის საკუთრებაში, არსებობს თუ არა სახლზე უფლებადამდგენი რაიმე დოკუმენტი, ვინ იყო (ან არის) კომლის უკანასკნელი წევრი და არის თუ არა კასატორი სახლის მართლობიერი მფლობელი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მიწათსარგებლობის საკითხების დადგენა წარმოებდა ადგილობრივი მმართველობითი ორგანოების მეშვეობით, საკასაციო სასამართლო შესაძლებლად მიიჩნევს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილით მოწვევას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას დაადგინოს ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები და გამორიცხოს მხარეთა და/ან მე-3 პირთა უფლებების ხელყოფის შესაძლებლობა.

მოთხოვნათა სამართლებრივი საფუძვლების ცვალებადობის გამო საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს დაზუსტდეს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. თუ მოთხოვნა გამომდინარეობს მართლობიერი მფლობელობიდან, ამ შემთხვევაში ყურადღება უნდა მიექცეს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტს, რომლის შესაბამისადაც, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“

საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მინის ნაკვეთის მიმავლების აქტი ან მინის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მინის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საქმის ხელახლა არსებითად განხილვის პროცესში გამოკვლეული უნდა იყოს, რამდენად იძლევა საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები სამართლებრივ საფუძველს, დადგინდეს კასატორის მხრიდან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, რაც ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე შესაძლებელს გახდის რეგისტრაციას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ღ ბ ი ნ ა:

1. რ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 სექტემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე ორი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემის კანონიერება

ბანჩინება

№ბს-270-267(კ-11)

16 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების და საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობა, დაზუსტებული ფართის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ აქტის ბათილად ცნობა, დაზუსტებული ფართის რეგისტრაციის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. რ-ემ სარჩელი აღძრა მცხეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის, ... თემის საკრებულოს, ო., ა., მ., ლ. და ო. ს-ებისა და მ. მ-ის მიმართ და მოითხოვა მინის ნაკვეთის დაზუსტებულ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.01.2007წ. აქტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.02.2007წ. №01/12-959/274/6 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 05.09.2005წ. და 20.11.2006წ. განხორციელებული ჩანაწერების, სოფ. ... საკრებულოს 01.10.1995წ. №104 და №204 მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის დაზუსტებული ფართის რეგისტრაციის დავალდებულება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერების მიხედვით, მის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება მცხეთის რაიონის სოფ. ... მდებარე მინის ნაკვეთი, რომელიც რეგისტრირებულია დაზუსტებული ფართით. 2007 წლის იანვარში მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მითითებული მინის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის 15.01.2007წ. №49 მიწერილობით არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ გ. რ-ის მინის ნაკვეთი ხვდებოდა სხვა პირების სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთების საზღვრებში, კერძოდ, ო. ს-ის, ა. ს-ის, მ. ს-ის, ლ. ს-ის, ო. ს-ისა და მ. მ-ის სახელზე რიცხული 0,44 ჰა და ლ. ა-ის სახელზე

რიცხული 0,43 ჰა მიწის ნაკვეთების საზღვრებში. ს-ებისა და ლ. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სოფ. ... საკრებულოს მიერ 01.10.1995წ. გაფორმებული №104 და №204 მიღება-ჩაბარების აქტები.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მინერილობა, ასევე სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერები და მიღება-ჩაბარების აქტები გამოცემული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რამდენადაც ს-ებისა და ლ. ა-ის სახელზე 05.09.2005წ. და 20.11.2006წ. რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები რეალურად წარმოადგენდა მოსარჩელის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც 17.08.2005წ. დარეგისტრირდა. შესაბამისად, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დასახელებული პირებისათვის მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციაზე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე უარი უნდა ეთქვა, რადგან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უკვე მოსარჩელის სახელზე იყო რეგისტრირებული. მოსარჩელემ 01.10.1995წ. №104 და №204 მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობა მოითხოვა იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტებით ო. ს-სა და ლ. ა-ს გადაეცათ ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც 18.08.1992წ. გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე უკვე გადაცემული ჰქონდა მოსარჩელეს საკუთრების უფლებით.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 21.03.2008წ. განჩინებით გ. რ-ის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაება ა. რ-ე.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხედ თავდაპირველ მოპასუხეებთან ერთად მიუთითა ლ. ა-ის მემკვიდრე დ. უ-ი და დამატებით მოითხოვა მცხეთის რაიონის სოფ. ... მდებარე 0,43 ჰა მიწის ნაკვეთის დ. უ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ განხორციელებული ჩანაწერისა და სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 02.03.2009წ. განჩინებით მოპასუხე მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა შეიცვალა სათანადო მოპასუხით – მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოთი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 16.07.2009წ. გადაწყვეტილებით ა. რ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ 17.08.2005წ. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციაში გაატარა გ. რ-ის საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფ. ..., ე.წ „...“ მდებარე 0,7ჰა მიწის ნაკვეთი. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 18.08.1992წ. №389 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ... თემის საკრებულოს 15.08.2005წ. №803 ცნობა, რომლის მიხედვით, გ. რ-ის ოჯახი შედგებოდა ერთი წევრისაგან, ჩანერილი იყო თვითონ გ. რ-ე. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, დაფიქსირდა ზედდება გ. რ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მცხეთის რაიონის სოფ. ..., ე.წ „...“ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე. რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგინდად მიიჩნია, რომ სოფ. ... მიწის განაწილების კომისიამ მუშაობა დაიწყო 1992 წლიდან, ხოლო მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების გამოწერა მიმდინარეობდა 1993-1998 წლებში. გ. რ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო ... საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის 18.08.1992წ. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თარიღი და ნომერი შესწორებულია. მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის საფუძველად მითითებულია სოფ. ... მოსახლეობის საერთო კრების 20.04.1992წ. დადგენილების №3 ოქმი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გ. რ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 1 ჰა მიწა სამ ნაკვეთად, მათ შორის ე.წ „...“ 0,80ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც შესწორებულია 0,7 ჰა-ად. რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქმეში ასევე წარმოდგენილი იყო გ. რ-ეზე გაცემული სხვა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 01.10.1995წ. №262. აღნიშნული აქტის მიხედვით, გ. რ-ეს გამოეყო 0,1 ჰა მიწა სამ ნაკვეთად. საცხოვრებელ სახლთან – 0,1 ჰა, მუზეუმის გზასთან 0,1 ჰა და გაზის გარაჟის მიმდებარედ 0,8 ჰა. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს არ აწერდა გ. რ-ე. აქტის გამოცემის საფუძველად მითითებული იყო სოფ. ... საკრებულოს 06.04.1992წ. დადგენილება, №4 ოქმი. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 18.06.2007წ. №1891 ნერილის საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. რ-ეზე გაცემული 01.10.1995წ. №262 მიღება-ჩაბარების აქტი ასევე რეგისტრირებული იყო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში, ვინაიდან ასლი დამოწმებული იყო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ. რაიონულმა სასამართლომ იურიდიული ძალის არმქონედ მიიჩნია 1.10.1995წ. მიღება-ჩაბარების აქტი, რადგან იგი არ იყო ხელმოწერილი გ. რ-ის მიერ. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ადგილობრივი მმართველობის ორგანომ გადასცა, ხოლო პირმა ჩაიბარა მიწის ნაკვეთი, რითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოხატა არა ცალმხრივი ნება მიწის გასხვისების შესახებ, არამედ გამოვლინდა ორმხრივი ნება. ამასთან, მიწების გაცემას მმართველობის ადგილობრივი ორგანოები ახორციელებდნენ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ 18.01.1992წ. №48 დადგენილებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, არამედ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

რაიონულმა სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სოფ. ... საკრებულოს მიწის სარეფორმო კომისიამ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტებით, ო. ს-სა და ლ. ა-ს საკუთრებაში გადასცა შესაბამისად 1 ჰა და 0,75ჰა მიწის ნაკვეთები მცხეთის რაიონის სოფ. სასამართლომ ასევე დადგინდად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებზე არ გაცემულა ზღვრულ ნორმაზე მეტი ოდენობის ფართი. მიწისტრთა კაპიტეტის 18.01.1992წ. №48 დადგენილების მე-11 მუხლის საფუძველზე მიწის გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო მიწის სარეფორმო კომისიის დასკვნის და სოფლის კრების შუამ-

დგომლობის საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარეს დამოუკიდებელი საფუძველით არ გაუსაჩივრებია მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერები 0,44ჰა და 0,43ჰა მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობა მოსარჩელე მხარემ დაუკავშირა რეგისტრაციის საფუძველად განხორციელებული სადავო მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობას. ვინაიდან არ არსებობდა სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის 01.10.95წ. №104 და №204 ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნები 0,44ჰა ნაკვეთისა და 0,43ჰა ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლო იყო. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. რ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 15.10.2010წ. განჩინებით ა. რ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 16.07.2009წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. რ-ემ, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 15.10.2010წ. განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მოდავე მხარეებზე მიღება-ჩაბარების აქტებით გადაცემული მიწის ნაკვეთები ერთი და იგივე უძრავ ნივთს წარმოადგენდა. ა. რ-ზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სადავო მიწის ნაკვეთი, რაც სადავოდ არ იყო გამხდარი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გარანტირებული იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც იმას გულისხმობდა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება იყო განკარგავადი და ბრუნვანარიათი ობიექტი, თუმცა ფაქტიური მდგომარეობით მისი მიწის ნაკვეთი არ არსებობდა. კასატორი აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ტექნიკურ სისტემათა ცვლა, არ შეიძლება ყოფილიყო მისი საკუთრების უფლების მოსპობის საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. რ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დგინდება, რომ გ. რ-ზე გაცემულია ორი მიღება-ჩაბარების აქტი. პირველი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №262 (შესწორების შემდეგ №389) გ. რ-ზე გაცემულია 18.03.92წ. (შესწორების შემდეგ 18.03.93წ.), რომლითაც გ. რ-ეს გამოეყო საცხოვრებელ სახლთან 0,1 ჰა, ... გზასთან 0,2 ჰა და ე.წ. „...“ 0,7 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველად მითითებულია სოფ. ... მოსახლეობის საერთო კრების 20.04.92წ. დადგენილების ოქმი №3. 18.03.92წ. №389 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 17.08.05წ. დარეგისტრირდა გ. რ-ის საკუთრების უფლება 0,7 ჰა მიწის ნაკვეთზე მდებარე სოფ. ..., ე.წ. „...“. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა როგორც დაუზუსტებელი. მეორე მიწის ნაკვეთის №262 მიღება-ჩაბარების აქტი გ. რ-ზე გაცემულია 01.10.95წ., რომლითაც გ. რ-ეს გამოეყო 1 ჰა მიწა სამ ნაკვეთად, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლთან 0,1 ჰა, ... გზასთან 0,1 ჰა და ე.წ. „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე 0,8 ჰა ფართის ოდენობით. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გ. რ-ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებული არ არის, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.06.07წ. №1891 წერილით დასტურდება, რომ 01.10.95წ. №262 მიღება-ჩაბარების აქტი დაცულია საჯარო რეესტრში, საქმეში მოიპოვება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დამონმებული 01.10.95წ. №262 მიღება-ჩაბარების აქტი. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01.10.95წ. №204 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 12.12.06წ. დარეგისტრირდა ლ. ა-ის საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფ. ... ე.წ. „...“ მდებარე 0,43 ჰა მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 12.06.07წ. სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა დ. უ-ზე. 01.10.95წ. №104 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 05.09.05წ. დარეგისტრირდა ო. ს-ის ოჯახის წევრების თანასაკუთრება 0,44 ჰა მიწის ნაკვეთზე. ლ. ა-ისა და ო. ს-ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტების გამოცემის საფუძველად მითითებულია სოფ. ... საკრებულოს 06.04.92წ. ოქმი №4.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისთავად რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დავის არსებობა ანუ ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით დარეგისტრირებულია ორი სუბიექტის საკუთრებაში და აქედან ერთ-ერთი სადავოდ ხდის რეგისტრაციის კანონიერებას, თუნდაც შეგებებული სარჩელის არარსებობის პირობებში, ნიშნავს იმას, რომ მოდავე მხარე ვალდებულია ამტკიცოს, რომ მისი რეგისტრაცია მოპასუხისგან განსხვავებით ემყარება უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს, ანუ მოსარჩელეს ეკისრება არა მხოლოდ მოპასუხის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის უკანონობის, არამედ საკუთარი რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული დოკუმენტის კანონიერების მტკიცების ვალდებულება. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ რეგისტრაციის უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფცია ამ შემთხვევაში მოქმედებს ორივე რეგისტრაციის მიმართ და აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს, რომელ მათგანს გააჩნია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უპირატესი საფუძველი. ვინაიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება დამოკიდებულია განსახორციელებელი რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძვლის არა მხოლოდ წარმომოთბის ქრონოლოგიაზე, არამედ მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე, მის კანონიერებაზე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ გახდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე რამოდენიმე თავისი შინაარსით ურთიერთგამომრიცხავი რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იმ უფლებას, რომელიც სხვა უფლებაზე ადრეა რეგისტრირებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ 18.01.92წ. №48, აგრეთვე 06.02.92წ. №128 და 10.03.92წ. №290 დადგენილებებით განისაზღვრა მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი მიწის ზღვრული ნორმები ბარში და ზეგანზე – სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქეებისათვის – 1 ჰექტარამდე, ხოლო სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის – 0,75 ჰექტარამდე. საქმეში დაცული მტკიცებულებები წინააღმდეგობრივია, ერთის მხრივ, სოფ. ... მიწის ნაკვეთების სარეფორმო სიის თანახმად, გ. რ-ე განეკუთვნებოდა მეორე კატეგორიის კომლს, აღნიშნული სიის თანახმად, გ. რ-ეს (რიგითი ნომერი 262) გამოყოფილი ჰქონდა 0,50ჰა მიწის ნაკვეთი. სიაში გ. რ-ის გვარის გასწვრივ გაკეთებულია შენიშვნა „გადაყვანილია პირველ კატეგორიაში“. მეორე მხრივ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალებზე დართული საგადასახადო ინსპექციის მცხეთის განყოფილების 15.08.05წ. №08-2/4138 ცნობის თანახმად, გ. რ-ე იხდიდა მიწის გადასახადს 0,7ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულის მიუხედავად, გ. რ-ეს ორივე მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი ჰქონდა 1ჰა მიწის ნაკვეთი, რაც აღემატებოდა მეორე კატეგორიის კომლისთვის დადგენილ ზღვრულ ნორმას – 0,75 ჰექტარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, როდის და რის საფუძველზე მოხდა გ. რ-ის გადაყვანა პირველი კატეგორიის კომლად, ვინაიდან ნაკვეთის გამოყოფის რიგითობა დამოკიდებული იყო კომლის კატეგორიაზე, დადგენას საჭიროებს აგრეთვე ის თუ რომელი კატეგორიის კომლებს განეკუთვნებოდნენ ლ. ა-ი და ო. ს-ი.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ გ. რ-ის 18.03.93წ. №389 მიღება-ჩაბარებისა და ლ. ა-ის 01.10.95წ. №204 მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრული ნაკვეთების საზღვრები იდენტურია და ორივეს ჩრდილოეთით – ქარსაფარი, სამხრეთით – ლ. გ-ე, აღმოსავლეთით – გზა და დასავლეთით – ო. ფ-ი ესაზღვრება, თუმცა გ. რ-ის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფართი 0,7 ჰექტარია, ხოლო ლ. ა-ის – 0,43 ჰა, რაც გაურკვეველს ხდის გ. რ-ისა და ლ. ა-ის საზღვრების შესაძლო იდენტურობას. რაც შეეხება ო. ს-ისა და გ. რ-ის მიწის ნაკვეთებს, საკასაციო პალატა თვლის, რომ, ვინაიდან ო. ს-ისთვის 01.10.95წ. №104 მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ჩრდილოეთით – ქარსაცავი, სამხრეთით – ლ. ა-ი, აღმოსავლეთით – ქარსაცავი და დასავლეთით – ი. ფ-ი, რაც არ ემთხვევა გ. რ-ის მოსაზღვრე ნაკვეთებს, აღნიშნული ნაკვეთები შესაძლოა წარმოადგენდნენ ტერიტორიულად სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებს. ამასთანავე, საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, გ. რ-ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის მიხედვით კვარტლის ნომერია 01, ხოლო ლ. ა-ისა და ო. ს-ის ნაკვეთების კვარტლის ნომერია 04. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ჰქონდა თუ არა ადგილი სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტურობას და უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვადასხვა პერიოდში ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთის განკარგვას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გ. რ-ის სახელზე 18.03.92წ. და 01.10.95წ. გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტები ეხება სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებს. პირველი მიღება-ჩაბარების აქტი ეხება ე.წ. „...“, ხოლო მეორე ეხება ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე მდებარე ნაკვეთს. გ. რ-ის სახელზე თავდაპირველად გაცემული 18.03.93წ. №389 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველი – სოფ. ... მოსახლეობის საერთო კრების 20.04.92წ. დადგენილების №3 ოქმი საქმეში არ იქმნება, ხოლო ო. ს-ისა და ლ. ა-ის სახელზე 01.10.95წ. გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველი – სოფ. ... საკრებულოს 06.04.92წ. ოქმი №4 დაცულია საქმეში და დასტურებს ... საკრებულოს გამგეობის მიერ მიწის რეფორმის კომისიის სიების განხილვა-დამტკიცებას. ამასთან, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ო. ს-ის, ლ. ა-ისა და თვით გ. რ-ის მეორე – 01.10.95წ. მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველი (საკრებულოს 06.04.92წ. ოქმი №4) გამოცემულია გ. რ-ის პირველი – 18.03.93წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (20.04.92წ. ოქმი №3) უფრო ადრე. ამდენად გარკვევას საჭიროებს თუ რამ განაპირობა გ. რ-ის მიმართ სოფ. ... მოსახლეობის საერთო კრების მიერ ორი დადგენილებისა და ორი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემა, თუნდაც მისი პირველი კატეგორიის კომლად გადაყვანის შემთხვევაში, ვინაიდან მის მიმართ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის – 1 ჰექტარის ოდენობა არ შეცვლილა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს და-ვაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი, განჩინება არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე გაკეთებულ დასკვნებს, მასში არ არის გაცემული პასუხი სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებებზე, განჩინების ძირითადი ნაწილი შეიცავს საქმის გარემოებების აღწერას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალა-

ტის 15.10.106. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტი), რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ დავის გადაწყვეტა საჭიროებს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას, საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, სათანადოდ შეფასება მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. რ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 15.10.106. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის გადაჯარჯვის ბარკვევა

ბანჩინება

№ბს-1732-1701(კ-11)

27 ნოემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ვ. მ-მა 2011 წლის 16 ივნისს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, რომლითაც მისი უძრავი ნივთის თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს №06-8/8207 წერილის, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №882010742465-03 გადაწყვეტილების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 ოქტომბერს გამართული აუქციონის №9-4-248 ოქმის, დ. ო-ის სახელზე 2010 წლის 16 ნოემბერს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონაძრის, საკადასტრო კოდით 81.21.05.392 უძრავი ქონების დ. ო-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებისა და ვ. მ-ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2006 წლის 17 ივლისიდან მის საკუთრებაში ირიცხება ... საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე ... მეურნეობის 0,10 ჰა. მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2006 წლის 20 ივნისს შეიძინა. 2011 წლის 4 აპრილს განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (ნაკვეთის ზომების დაზუსტება). საჯარო რეესტრმა დაადგინა, რომ ვ. მ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნული ზედდების საფუძველი გახდა 2010 წლის 19 აგვისტოს ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში აღრიცხვა, რის შემდეგაც განხორციელდა აუქციონის წესით აღნიშნული მიწის გასხვისება დ. ო-ზე. ზემოაღნიშნული ქმედებები ვ. მ-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც მოსარჩელის მოსაზრებით, არასწორად დაადგინა, რომ გასაჩივრებული იყო მისი განცხადების განხილვის

შეჩერება და უარი უთხრეს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელის მოსაზრებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული და სამართლებრივად შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა უკანონო გადაწყვეტილების მიღება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ვ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. მ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით ვ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 20 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ვ. მ-მა შეიძინა გარდაბნის რაიონის სოფ. ..., ... მეურნეობაში 0.10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №810609573, თარიღი 17.07.06წ.), რომლითაც დასტურდება, რომ 20.06.06წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ვ. მ-ის საკუთრების უფლება ..., ... მეურნეობაში 0.10 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №882010742465-03 გადაწყვეტილებით თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში დაზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...), სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნული უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს მიმართვა №06-8/8807. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.11.2010წ.) თანახმად თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში დაზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) რეგისტრირებულია დ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნული უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული №დ-61 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, დამონმების თარიღია 2010 წლის 16 ნოემბერი და ამავე ორგანოს მიერ 2010 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული №9-4-248 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი. 2011 წლის 4 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ვ. მ-მა და მოითხოვა ..., ... მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 აპრილის №882011155501-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა ზედდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან. შესაბამისად, დამატებით წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა ვადა. განმცხადებელი განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა. ვ. მ-მა მიმართა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 მაისის №73784 გადაწყვეტილებით ვ. მ-ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.04.2011წ. №882011155501-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო, ხოლო, თუ განმცხადებელი ასაჩივრებდა მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას უფლების რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. ვ. მ-მა სარჩელი განმარტა, რომ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 აპრილის №882011155501-03 გადაწყვეტილებას არ ხდოდა სადავო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების თანახმად, 2010 წლის 19 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010742465-03 გადაწყვეტილებით, თბილისში, ... მეურნეობაში დაზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით. საქმის მასალების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას, არ გამოკვეთილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები. სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია ასევე, რომ 2011 წლის 4 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ვ. მ-მა და მოითხოვა ..., ... მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (მონაცემების დაზუსტების მიზნით). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 აპრილის №882011155501-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა ზედდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან. 2006 წლის 17 ივლი-

სის საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ გარდაბნის რაიონის სოფ. ... მეურ-
ნეობაში, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით იქნა დარეგისტრირებული ვ. მ-ის სახელზე
(საკადასტრო კოდი ...), ხოლო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით,
თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში დაზუსტებული მონაცემებით, 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადას-
ტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა 2010 წლის 19 აგვისტოს. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვ. მ-
ის მიერ, რეგისტრირებულ მონაცემში ცვლილების განხორციელების რეგისტრაციის მოთხოვნის პერიო-
დისათვის, სადავო მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით უკვე დარეგისტრირებული იყო ქ. თბი-
ლისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ ქ. თბილი-
სის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა (WGS-84) სისტე-
მის (UTM) პროექციით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. სააპელაციო პალატა
ვერ გაიზიარებს აპელანტის აპელირებას მასზედ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ვ. მ-ის საკუთ-
რებაში არსებულ ობიექტს და არ არსებობდა მასზე თვითმმართველი ერთეულის მიერ რეგისტრაციის გან-
ხორციელების სამართლებრივი საფუძვლები. ვ. მ-ის მიერ, ... მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის დროისათვის (2006 წელს) მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის
შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ჩატარება
გულისხმობდა უძრავი ნივთების შესახებ მონაცემების დოკუმენტირებას (მოძიება, სისტემატიზაცია, და-
ფიქსირება), რომლებიც ასახავენ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას, დანიშნულებას, საზღვრებს, ზო-
მებს და მათთან დაკავშირებულ უფლებებს; პალატამ მიუთითა, რომ ვ. მ-ის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი
„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით
გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული სადავო მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო გეგმა – ამონაბეჭდი საკადასტრო რუკიდან, რომელიც შესრულებული იქნებოდა ვ. მ-ის მი-
წის ნაკვეთისათვის (მხარის მიერ წარმოდგენილია, მხოლოდ შპს „...“-ს მიერ შესრულებული უძრავი ნივ-
თის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი). სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს
მოსაზრება და მიიჩნია, რომ 2006 წელს განხორციელებული ვ. მ-ის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსე-
ბობის პირობებში, ვერ დგინდება მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და ფართობი,
საკადასტრო მონაცემები. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა ვ. მ-ისა და თვითმმართვე-
ლი ერთეულის მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის ფაქტი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანუ-
ლი კანონის 46-ე მუხლის 1-ლ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განე-
კუთვნება ქონება, რომელიც სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება-
ში, ან რომელიც თვითმმართველი ერთეულის მიერ შექმნილი ან შეძენილია საქართველოს კანონმდებლო-
ბით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების
შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო სა-
კუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეუ-
ლის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მი-
კუთვნებული მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვა ხორციელდება „ად-
გილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნ-
ქტის, 65-ე მუხლის მე-6 პუნქტისა და „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ სა-
ქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის
აღმასრულებელი ორგანო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული მიწის ქ.
თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივ-
თზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენ-
ტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესა-
ბამის ტერიტორიულ სამსახურს.

2010 წლის 12 აგვისტოს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, №06-8/8207 წერილით
მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მეურნეობაში არსებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკ-
ვეთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა,
რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგ-
ვისტოს გადაწყვეტილება №882010742465, რომლის თანახმადაც განხორციელდა ზემოაღნიშნულ მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პი-
რის ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს №06-8/8807 მიმართვის საფუძველზე, არის კა-
ნონშესაბამისი და მისი რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარ-
თველოს კანონის 21-ე-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შენ-
ყვეტისა და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოად-
გენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 მაისის №73784 გადაწყვეტილების ბა-
თილად ცნობა, რომლითაც რეგისტრირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვ-
ნის ნაწილში ვ. მ-ს განემარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრა-
ციის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შე-
სახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრე-
ბის წესის) მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების
რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე

უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 მაისის №73784 გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში კანონიერია, ვინაიდან უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება პირდაპირ სასამართლოში. რაც შეეხება ვ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნებს: 2010 წლის 12 ოქტომბრის აუქციონის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 ოქტომბრის №9-4-248 ადმინისტრაციული დაპირებისა და 2010 წლის 16 ნოემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების, რომლითაც სადავო ქონება დ. ო-ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა, ბათილად ცნობის შესახებ, მათ არ გააჩნია სასარჩელო მოთხოვნის აუცილებელი ელემენტი – მოთხოვნის დამოუკიდებელი საფუძველი. მოსარჩელე, ზემოთ აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობას უკავშირებს გასაჩივრებულ, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს №06-8/8207 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №882010742465 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. სააპელაციო პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს აპელანტის მოთხოვნებს 2010 წლის 12 ოქტომბრის აუქციონის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 ოქტომბრის №9-4-248 (ადმინისტრაციული დაპირებისა) აუქციონში გამარჯვების ოქმისა და 2010 წლის 16 ნოემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული აუქციონი ჩატარდა მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და სააპელაციო პალატის მოსაზრებით არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების, რომლითაც სადავო ქონება დ. ო-ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა, ბათილად ცნობის საფუძველი. დადგენილი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ ვერც სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება (სსსკ 102-ე მუხლი), იმ გარემოებების დასადაგენად, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემული იქნა კანონის მოთხოვნათა ისეთი დარღვევით, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, მათი ბათილად ცნობის საფუძველია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. მ-მა, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში მოყვანილი სასამართლოს მოსაზრებები მართლმართლებრივად დაუსაბუთებელია, რადგან ვ. მ-ის მიერ 2006 წლის 17 ივლისს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის წარდგენილ იქნა იმ დროს მოქმედი კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, შესაბამისად, სხვა დოკუმენტაციის წარდგენის ვალდებულება არ არსებობდა. სხვაგვარად უფლების რეგისტრაცია არც განხორციელდებოდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დავის არსის განსაზღვრისა და საქმის შინაარსში სრულყოფილი წვდომის თვალსაზრისით მნიშვნელოვნად მიიჩნევს მიუთითებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 20 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ვ. მ-მა შეიძინა გარდაბნის რაიონის სოფ. ..., ... მეურნეობაში 0.10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №810609573, თარიღი 17.07.06წ.), რომლითაც დასტურდება, რომ 20.06.06წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ვ. მ-ის საკუთრების უფლება ..., ... მეურნეობაში 0.10 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №882010742465-03 გადაწყვეტილებით თბილისში, ... მეურნეობაში დაუზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...), სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნული უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიითითებულია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 12 აგვისტოს მიმართვა №06-8/8807. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.11.2010წ.) თანახმად თბილისში, ... მეურნეობაში დაუზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) რეგისტრირებულია დ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნული უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიითითებულია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული №დ-61 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, დამომების თარიღია 2010 წლის 16 ნოემბერი და ამავე ორგანოს მიერ 2010 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული №9-4-248 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი. 2011

ნლის 4 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ვ. მ-მა და მოითხოვა ..., ... მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 აპრილის №882011155501-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა ზედდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან. შესაბამისად, დამატებით წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამატურებული დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განმცხადებელს განესაზღვრა ვადა. განმცხადებელს განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა. ვ. მ-მა მიმართა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 მაისის №73784 გადაწყვეტილებით ვ. მ-ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.04.2011წ. №882011155501-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო, ხოლო, თუ განმცხადებელი ასაჩივრებდა სარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას უფლების რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. ვ. მ-მა სარჩელში განმარტა, რომ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 აპრილის №882011155501-03 გადაწყვეტილებას არ ხდიდა სადავოდ.

ვ. მ-ი მიიჩნევს, რომ დ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მან მარინე ნადირაძისაგან შეიძინა და არის მისი საკუთრება. ვ. მ-ის სარჩელის უარყოფის საფუძველად ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მხრიდან მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ ვ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატების დაუზუსტებლობის გამო არ დასტურდება ფაქტი იმის თაობაზე, რომ დ. ო-ისა და ვ. მ-ის მიწის ნაკვეთები იმყოფება გადაფარვაში ანუ არის იდენტური.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორ – ვ. მ-ის სახელზე 2006 წლის 20 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის განხილვის მომენტისათვის ძალაშია და ნამდვილია.

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ვ. მ-ს საკუთრებაში გააჩნია შემდეგი უძრავი ქონება: სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, კოდი ..., სექტორი ..., კოდი ..., კვარტალი 00, ნაკვეთი ..., ფართობი 0,10 ჰა (დაუზუსტებელი).

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი ზოგადი, აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. საკასაციო სასამართლო საზგასმით აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდეს ერთმანეთს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე დავის წარმოდგენილი სახით გადანყვეტა უშვებს სწორედ ისეთი შემთხვევის დაშვების შესაძლებლობას, როდესაც ვ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე ცალსახად გამოირიცხება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითებას ვ. მ-ისა და დ. ო-ის მიწის ნაკვეთების არაიდენტურობის თაობაზე და თვლის, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლევა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ფაქტი იმის თაობაზე, აქვს თუ არა ადგილი მიწის ნაკვეთების №... და №... იდენტურობას და უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვადასხვა პერიოდში ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთის განკარგვას და ასევე არსებობს თუ არა მათ შორის გადაფარვა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი, განჩინება არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე გაკეთებულ დასკვნებს, მასში არ არის გაცემული პასუხი სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებებზე, განჩინების ძირითადი ნაწილი შეიცავს საქმის გარემოებების აღწერას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 იანვრის გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სასამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი), რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ დავის გა-

დანვეცა საჭიროებს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას, საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:
საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა

განჩინება

№ბს-132-131(3კ-12) 6 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:
2009 წლის 27 თებერვალს მ. ფ-ემ და ნ. ნ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.
მოსარჩელებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის №... , 2007 წლის 28 სექტემბრის №... და 2008 წლის 29 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 8 იანვარს გაცემული №998-გ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2008 წლის 29 ოქტომბრის განცხადებით (№...) მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულება და მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ... ქ. №83ა, ნაკვეთი №1, სარეგისტრაციო ნომერი №...) საზღვრების დადგენა მოითხოვეს.
მოსარჩელების განმარტებით, 2001 წლის 8 ნოემბრიდან ფლობენ სადავო მიწის ნაკვეთს, ხოლო 2007 წლის 12 ივლისიდან არიან უძრავი ნივთის (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ... ქ. №83ა) თანამესაკუთრეები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 1985 წლიდან გამოყოფილი იყო მაშინდელი „ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური ნებაყოფლობითი საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოსათვის“, რათა ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ, №2 მიწის ფართზე მონყობილიყო ავტომატური ავტოსამრეცხაო და ასევე ობიექტები, ხოლო №1 ნაკვეთზე განთავსებულიყო წყლის ავზი, საიდანაც მარაგდებოდა ავტოსამრეცხაო და №2 ნაკვეთზე განთავსებული სხვა ობიექტები. საბოლოოდ, ხსენებული ობიექტი 2001 წელს შეიძინეს მოსარჩელებმა.
მოსარჩელებმა მითითებით, 2007 წელს კანონი არ ითვალისწინებდა და სავალდებულო არ იყო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციისას საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება მოხდა აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის საფუძველზე. 2008 წლის 29 ოქტომბერს მოსარჩელებმა საჯარო რეესტრში წარადგინეს ქალაქის ვერსიის იდენტიური ელექტრონული ვერსიები რეგისტრაციაში გატარების მოთხოვნით, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, შემდეგ შეწყდა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობის გამო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ადგილი აქვს მიწის ნაკვეთის ზედდებას საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №59ა-ში. ქ. ქუთაისში, ... ქ. №59ა-თი და ... ქ. მე-3 შეს. №4-ით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საარქივო მასალების მიხედვით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას წარმოადგენდა 2008 წლის 14 ივნისიდან. ხსენებული მიწის ნაკვეთი შედიოდა მოსარჩელებს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მოსარჩელეთა მოსაზრებით, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეჩერებინა ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულისათვის სარეგისტრაციო წარმოება, რაც არ განუხორციელებია. ამასთან, გაირკვა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები აუქციონის წესით გასხვისდა ლ. ლ-ზე და მ. ქ-ზე, რის შემდეგაც აღორცილა მათ საკუთრებად.

მოსარჩელეთა განმარტებით, გაურკვეველი იყო ის ფაქტი, თუ რის საფუძველზე დაირეგისტრირა სადავო მიწის ნაკვეთი ქ. ქუთაისის მერიამ ქ. ქუთაისის თვითმმართველობის საკუთრებად.

მოსარჩელების მოსაზრებით, ქ. ქუთაისის მერიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები იყო უკანონო. შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთების მიმართ ჩატარებული აუქციონებიც იყო უკანონო.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 22 მაისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. ქუთაისის მერია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ მ. ქ-ე და ლ. ლ-ე.

2009 წლის 13 ივლისს მ. ფ-ემ და ნ. ნ-ემ დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და დამატებით ქ. ქუთაისის მერიის 2007 წლის 26 სექტემბრის №... და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 21 სექტემბრის №... მიმართვების, ქ. ქუთაისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სიტუაციური გეგმისა და მისგან გამომდინარე ყველა სამართლებრივი შედეგის, თვითმმართველი ქ. ქუთაისის ეკონომიკური განვითარებისა და საგარეო ურთიერთობათა საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 9 ივლისის №... მიმართვის, ქ. ქუთაისის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სიტუაციური გეგმისა და მისგან გამომდინარე ყველა სამართლებრივი შედეგის ბათილად ცნობა მოითხოვეს. ამასთან, მოპასუხე მხარედ დამატებით ქ. ქუთაისის მერია მიუთითეს.

2009 წლის 18 აგვისტოს მ. ქ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირების – მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე 2049 კვ.მ მიწის ფართზე მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება იყო უკანონო, რადგან რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2001 წლის 8 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანი იყო ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა, ამდენად, ნასყიდობის საგანს არ მიეკუთვნებოდა 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მ. ფ-ეს და ნ. ნ-ეს არ გააჩნდათ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამონმებული ასლი, რაც გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 25 მარტის განჩინებით მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სარჩელზე შეჩერდა საქმის წარმოება, მ. ქ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, საკუთრების უფლების დამდგენი ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საქმის გადაწყვეტამდე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 აპრილის განჩინებით ერთ წარმოებად გაერთიანდა ადმინისტრაციული საქმე №3/169 მ. ქ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და ადმინისტრაციული საქმე №3/35 ნ. ნ-ის და მ. ფ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ; გაერთიანებულ საქმეს მიენიჭა სარეგისტრაციო №3/35.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 აპრილის განჩინებით მოცემულ საქმეზე განახლდა საქმის წარმოება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე 2049 კვ.მ მიწის ფართზე მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება (სარეგისტრაციო №...).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ფ-ემ და ნ. ნ-ემ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. ქ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მათი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის

საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 18 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

2011 წლის 23 მაისს ლ. ლ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირების – მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე 2049 კვ.მ მიწის ფართზე მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილების არარა აქტად აღიარება მოითხოვა.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება იყო უკანონო, რადგან რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2001 წლის 8 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანი იყო ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა, ამდენად, ნასყიდობის საგანს არ მიეკუთვნებოდა 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მ. ქ-ისა და ლ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე 2049 კვ.მ მიწის ფართზე მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ფ-ემ და ნ. ნ-ემ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. ქ-ის და ლ. ლ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მათი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ქ-ის და ლ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის №..., 2007 წლის 28 სექტემბრის №... და 2008 წლის 29 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებები; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 8 იანვარს №998-გ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერიის 2007 წლის 26 სექტემბრის №01-2480 მიმართვა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 21 სექტემბრის №16/228/10-7 მიმართვა, სიტუაციური გეგმა შეთანხმებული ქ. ქუთაისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან; ბათილად იქნა ცნობილი თვითმმართველი ქ. ქუთაისის ეკონომიკური განვითარებისა და საგარეო ურთიერთობათა საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 9 ივლისის №707 მიმართვა და ქ. ქუთაისის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სიტუაციური გეგმა; ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა 2008 წლის 29 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაცია; სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური სამსახურის 2010 წლის 24 თებერვლის №7137/15-2009 ექსპერტიზის 1-6 პუნქტების და №1 დანართის შესაბამისად, დადგინდა მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, კერძოდ: 1) ნაკვეთის უკიდურესი აღმოსავლეთი კუთხის მდებარეობის დასადგენად ბავშვთა საავადმყოფოსაკენ მიმავალი საავტომობილო გზის სავალი ნაწილის ჩრდილოეთი ნაპირის ხაზის და წყალტუბო-ქუთაისის გზის სავალი ნაწილის ღერძულა ხაზების გადაკვეთის წერტილიდან გადაიზომა 87.7 მ. იმავე გზის სავალი ნაწილის ჩრდილოეთი ნაპირის ხაზის გასწვრივ დასავლეთის მიმართულებით, მიღებული წერტილიდან გზის ნაპირის მართობულად ჩრდილოეთის მიმართულებით კიუვეტის ჩრდილოეთ ნაპირიდან გადაიზომა 2 მ.; 2) პირველი პუნქტით მიღებული წერტილიდან დასავლეთ მიმართულებით ჩრდილოეთ მიმართულებისაკენ 95 გრადუსით გადაიზომა 100.5 მ.; 3) მეორე პუნქტით მიღებული წერტილიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით გადაიზომა 20 მ.; 4) მესამე პუნქტით მიღებული წერტილიდან ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით ჩრდილოეთ მიმართულებასთან 48 გრადუსით გადაიზომა 24.78 მ; 5) მეოთხე პუნქტით მიღებული წერტილიდან სამხრეთ-დასავლეთ მიმართულებით ჩრდილოეთ მიმართულებასთან 104 გრადუსით გადაიზომა 74.4 მ; 6) მეხუთე პუნქტით მიღებული წერტილი შეუერთდა პირველი პუნქტით მიღებულ წერტილს; მოცემული საზღვრების ფართი განისაზღვრა 2051.27 კვ.მ-ით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოს თხოვნა და ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური საზოგადოებას ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართით 0.5 ჰა ... ქუჩის დასახლებაში თანდართული სქემის მიხედვით. ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური ნებაყოფლობითი საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოს მოთხოვნა და ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად გამოყოფილ 0.5 ჰა მიწის ნაკვეთს ... რაიონში შეემატა 0.5 ჰა მიწის ნაკვეთი თანდართული სქემის მიხედვით; მასვე დაერთო ნება, ამავე ტერიტორიაზე სადღეღამისო ავტოსადგომის მოსაწყობად და უნგრული წარმოების ავტომატური ავტოსამრეცხაოს მოსაწყობად. აღნიშნულთან დაკავშირ-

რებით, გაუქმდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1985 წლის 24 ივლისის №15.14.514 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი ... ქუჩაზე 0,6 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ; დაკმაყოფილდა კაპიტალური მშენებლობის სამმართველოს მოთხოვნა და სასკოლათაშორისო ფიზკულტურული კომპლექსის მშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი ფართი 2ჰა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ „მიმღები კომისიის მიერ ... ქ. №83ა-ში მდებარე ავტომოყვარულთა ფედერაციის ქუთაისის სამმართველოს ავტოტექნოსახურების ბოქსების ექსპლუატაციაში გაშვების“ 2001 წლის 27 ივლისის №82/2001 აქტი შეთანხმებული იყო ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან და დამტკიცებული იყო ავტომფლობელთა ფედერაციის იმერეთის რეგიონალური სამმართველოს უფროსის მიერ. აქტის მე-3 პუნქტში აღნიშნული იყო, რომ წარდგენილი იყო ტექნოლოგიის ტერიტორიული სამსახურის მიერ დამზადებული გეგმა-ანაზომი, სადაც დაფიქსირებული იყო მიწის ნაკვეთი ფართობით 0,5 ჰა, რომელიც ფაქტობრივად შეღობილი არ იყო. ასევე წარდგენილი იყო ცნობები 1986 წლიდან 1987 წლის ჩათვლით ავტოსამრეცხაოს მშენებლობაზე შესრულებული სამუშაოების ღირებულების მიხედვით. ამავე აქტის მე-6 პუნქტში მითითებული იყო, რომ ასევე წარდგენილი იყო 1997 წლის 29 ოქტომბერს ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს და ავტომფლობელთა ფედერაციის ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს შორის 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთზე 5 წლის ვადით გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება, მიწის ახალი კანონის მიღების შემდეგ შესაბამისი დარეგულირებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ რ. ჯ-ესა (საქართველოს ავტომფლობელთა ფედერაციის იმერეთის რეგიონის სამმართველოს უფროსს) და ო. ბ-ეს შორის 2001 წლის 30 ოქტომბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: ავტომფლობელთა ფედერაციის ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში, შემდგარი ლიტერი „ა“ ძირითადი შენობით არასაცხოვრებელი ფართით – 127 კვ.მ (გადმოხურვა ზომით: 1. 9,30x4,10 კვმ, 2. სანკვანძი ზომით 2,0x2,0 კვ.მ, 3. დამხმარე სათავსო ზომით 2,50x3,60 კვ.მ) და ლიტერ „ბ“ არასაცხოვრებელი ფართით – 40,00 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2001 წლის 8 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ ო. ბ-ემ მ. ფ-ეს და ნ. ნ-ეს მიჰყიდა შენობა-ნაგებობა, არასაცხოვრებელი ფართით, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში. ნასყიდობის საგანს ო. ბ-ეზე კუთვნილება დასტურდებოდა ქუთაისის ტექნოლოგიის ბიუროს მიერ 2001 წლის 7 ნოემბერს გაცემული ცნობა-დახსიათებით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2007 წლის 12 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები (ერთი ძირითადი შენობა არასაცხოვრებელი ფართით 127,0 კვ.მ, მეორე ძირითადი შენობა ფართით 40,0 კვ.მ, გადმოხურვა ზომით 9,30x4,10 მასზე დამხმარე ნაგებობა 4,00 კვ.მ) 2001 წლის 8 ნოემბერს დამონმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საერთო საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მ. ფ-ემ განცხადებით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა მოითხოვა განცხადებასთან დაურთო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და საკადასტრო აზომივითი ნახაზი.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება მ. ფ-ის განცხადებაზე და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრა 30 კალენდარული დღე; გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ მ. ფ-ის მიერ წარდგენილი იყო განცხადება ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთი №1) რეგისტრაციის თაობაზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია, რომ ადგილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთის ზედღებას საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №59ა-ში და ... ქ. მე-3 შესახვევი №4-ში. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის მიერ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აზომივითი ნახაზის საფუძველზე ხდებოდა ზედღება ... ქ. №59ა-ში (საკადასტრო №...) და ... ქ. მე-3 შესახვევი №4-ში (საკადასტრო №...) მდებარე საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2007 წლის 25 ივლისს ქ. ქუთაისის მერმა №01-2480 წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრს და მოითხოვა თანხმობა, რათა მოეხდინათ დანართში მითითებული მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში თვითმმართველი ქ. ქუთაისის საკუთრებად რეგისტრაცია, მათი განკარგვის მიზნით. დანართში მითითებული იყო მიწის ნაკვეთი მდებარე ... მე-3 შეს. №63-ის ჩრდილო-დასავლეთით, მიწის ნაკვეთის მისამართად – ... მე-3 შეს. №4, ფართობი – 1245,0 კვ.მ.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მოადგილის 2007 წლის 21 სექტემბრის №16/2281/10-7 წერილის თანახმად, სამინისტრო არ იყო წინააღმდეგი დანართში მითითებულ მისამართებზე მდებარე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია განხორციელებულიყო ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერ-

თეულის საკუთრებად, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ მიწის ფართებზე არ იყო განთავსებული სახელმწიფო საკუთრების შენობა-ნაგებობები.

2007 წლის 26 სექტემბერს ქ. ქუთაისის მერმა №01-2480 წერილით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და 18 მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა. ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთის მისამართად აღნიშნული იყო ... ქ. მე-3 შეს. №4, სიტუაციურ გეგმაშიც 1245,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით ეს მისამართი იყო მითითებული.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი სიტუაციური გეგმის თანახმად, ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში დასარეგისტრირებული 314 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებული იყო ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთი №5ა, ხოლო 985 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებული იყო ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთი №5.

2008 წლის 13 ივნისს ქ. ქუთაისის მერმა №02-2322 წერილით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს, სადაც მიუთითა, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთები: მდებარე ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 600 კვ.მ (ნაკვეთი №6 სარეგისტრაციო №...), ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 600 კვ.მ (ნაკვეთი №7 სარეგისტრაციო №...), ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 315 კვ.მ (ნაკვეთი №5ა სარეგისტრაციო № ...) და ... ქ. №59ა-ში ფართობით 2647 კვ.მ (სარეგისტრაციო №...). ქ. ქუთაისის მერმა მოითხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირება ფართობით 4163 კვ.მ და ნომრის მინიჭება ... ქ. №59ა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თვითმმართველი ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრების №181 მონმობით დასტურდებოდა, რომ მ. ქ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №59ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 19.09.2008 წლის №274 ოქმის საფუძველზე), ხოლო თვითმმართველი ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრების №7 მონმობით დასტურდებოდა, რომ ლ. ლ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. მე-3 შეს. №4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი.

საქმეში წარმოდგენილი ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის, ქ. ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის ორგანიზებისა და სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 2008 წლის 19 სექტემბრის №274 ოქმით მ. ქ-ე გამოვლინდა გამარჯვებულად აუქციონზე, რომელზეც გასაყიდად იყო გამოტანილი ... ქ. №59ა-ში მდებარე 4160 კვმ მიწის ნაკვეთი. ამასთან, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 2008 წლის 14 იანვრის №23 ოქმით ლ. ლ-ე გამოვლინდა გამარჯვებულად აუქციონზე, რომელზეც გასაყიდად იყო გამოტანილი ... ქ. მე-3 შეს. №4-ში მდებარე 1245 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სადავო მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთი №1) ქ. ქუთაისში ... ქ. №83-ის მისამართით თავდაპირველად, 2007 წელს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა ნოტარიუს ე.გ-ის მიერ დამონმებული 2001 წლის 8 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ. ნ-ის და მ. ფ-ის საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით №..., ფართობით 2049 კვ.მეტრი, რის შემდეგ მოხდა ამ ნაკვეთის ქალაქ ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება საკადასტრო კოდით №..., მისამართზე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №59ა და საკადასტრო კოდით №..., მისამართზე ... ქ. მე-3 შესახვევი №4, რომლებიც შედიოდა შესაბამისად მ. ქ-ეზე და ლ. ლ-ეზე აქციონის გზით განკარგულ მიწის ნაკვეთებში.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან გადაფარვა შეადგენდა 1347 კვ.მეტრს, ხოლო №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან – 689 კვ.მეტრს.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი დავის გადაწყვეტის უმთავრეს საკითხს სადავო მიწის ნაკვეთზე მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი ანესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდა საქართველოს მოქალაქეს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც კანონის ამოქმედებამდე მას მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდა გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდიდა ერთჯერად საზღაურს 1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით.

აღნიშნული კანონი ადგენდა იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალს, რომელიც რეგისტრატორს უნდა წარედგინოდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. ის შეეხებოდა მხოლოდ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კერძო საკუთრებად გამოცხადებას, რომელიც ფიზიკურ პირსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირს რეალურად ჰქონდა სარგებლობაში. ხსენებული კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, იმისათვის, რომ პირს აღ-

ნიშნული კანონის საფუძველზე მინიჭებოდა კერძო საკუთრების უფლება, ამ კანონის ამოქმედებამდე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით უნდა ჰქონოდა გამოყოფილი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 12 ივნისის №12.21.402 გადაწყვეტილებით ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოს გამოყოფის მიწის ნაკვეთი ფართობი 0,5ჰა ... ქუჩის დასახლებაში. ამავე აღმასკომის 1985 წლის 14 აგვისტოს №16.46.592 გადაწყვეტილებით საზოგადოებას, მისთვის გამოყოფილ 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთს შეემატა კიდევ 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთი. გეგმა-ნახაზი შედგენილი იყო 5000 კვ.მ ფართზე და 1997 წლის 29 ოქტომბრის №132 აქტით განხორციელდა ადგილზე ნაკვეთის საზღვრების დადგენა.

„მიმღები კომისიის მიერ ... ქ. №83ა-ში მდებარე ავტომოყვარულთა ფედერაციის ქუთაისის სამმართველოს ავტოტექნომსახურების ბოქსების ექსპლუატაციაში გაშვების“ 2001 წლის 27 ივლისის №82/2001 აქტში აღნიშნული იყო, რომ წარდგენილი იყო ტექნარტიკის ტერიტორიული სამსახურის მიერ დამზადებული გეგმა-ანაზომი, სადაც დაფიქსირებული იყო მიწის ნაკვეთი ფართობი 0,5 ჰა, რომელიც ფაქტობრივად შელობილი არ იყო. ასევე წარდგენილი იყო ცნობები 1986 წლიდან 1987 წლის ჩათვლით ავტოსამრეცხაოს მშენებლობაზე შესრულებული სამუშაოების ღირებულების მიხედვით. ამავე აქტის მე-6 პუნქტში მითითებული იყო, რომ ასევე წარდგენილი იყო 1997 წლის 29 ოქტომბერს ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს და ავტომფლობელთა ფედერაციის ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს შორის 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთზე 5 წლის ვადით გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ რ. ჯ-ესა (... სამმართველოს უფროსს) და ო. ბ-ეს შორის 2001 წლის 30 ოქტომბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: ავტომფლობელთა ფედერაციის ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში, შემდგარი ლიტერი „ა“ ძირითადი შენობით არასაცხოვრებელი ფართით – 127 კვ.მ (გადმოხურვა ზომით 1. 9,30+4,10 კვმ, 2. სანკვანძი ზომით 2,0+2,0 კვ.მ, 3. დამხმარე სათავსო ზომით 2,50+3,60 კვ.მ) და ლიტერ „ბ“ არასაცხოვრებელი ფართით – 40.00 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებით, 2001 წლის 8 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ ო. ბ-ემ მ. ფ-ეს და ნ. ნ-ეს მიჰყიდა შენობა-ნაგებობა, არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში. ნასყიდობის საგნის ო. ბ-ეზე კუთვნილება დასტურდებოდა ქუთაისის ტექნარტიკის ბიუროს მიერ 2001 წლის 7 ნოემბერს გაცემული ცნობა-დახასიათებით. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ დროიდან მ. ფ-ემ და ნ. ნ-ემ მოიპოვეს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კანონის ამოქმედებამდე საზოგადოებას მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდა გამოყოფილი და ამის შემდეგ განხორციელებული მოქმედებები აპელანტთა საკუთრებაში მიღებამდე განხორციელდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ქუთაისის მერიამ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროდან მოითხოვა თანხმობა, რათა მოეხდინათ მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში მიღებისა და განკარვის მიზნით, სადაც აღმოჩნდა აპელანტების მიწის ნაკვეთიც.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძველებს, პრივატიზების განხორციელების ძირითად პირობებს და უზრუნველყოფდა ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენის პროცესს. კანონის მიზანი იყო უზრუნველყოფა ისეთი საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომელიც ხელს შეუწყობდა ეფექტური, სოციალურად ორიენტირებული საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. დასახელებული კანონის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, პრივატიზება განმარტებული იყო, როგორც ფიზიკური ან იურიდიული პირების მიერ ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით (11.07.2007წ. №5295). ამავე კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოში სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული ქონების პრივატიზება ხორციელდებოდა საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე. პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო მხოლოდ სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონება.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უფრო ადრე დარეგისტრირდა მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის სახელზე. ამდენად, დადასტურებული იყო ის გარემოება, რომ სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად ქ. ქუთაისის მერიის სახელზე დარეგისტრირდა კერძო პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო ის გარემოება, როდესაც ქ. ქუთაისის მერიამ, დავის საგნიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტების ფორმალური და მატერიალური კანონიერების დაუცველად, ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმების უგულვებელყოფითა და არასწორი გამოყენების გზით, საქმის გარემოებათა არასრული და არასწორი გამოკვლევის შედეგად, ფაქტობრივად კერძო პირთა (მ. ფ-ე, ნ. ნ-ე) საკუთრებაში არსებული ქონება უკანონოდ გამოყო, შეუცვალა მისამართი, გააერთიანა სხვა მიწის ნაკვეთთან და მოახდინა მისი პრივატიზაცია.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს ყველა ის აქტი და განხორციელებული ქმედება (დავის საგნის ფარგლებში) ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი და განხორციელებულიყო მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის საკუთრების რეგისტრაცია, იმ საზღვრებში, რაც მოყვანილი იყო 2010 წლის 24 იანვრის №7137/15-2009 ექსპერტიზის დასკვნაში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს მ. ქ-ემ და ლ. ლ-ემ. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ის და მ. ფ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მათი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 21 სექტემბრის №16/228/10-7 მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ. კასატორმა გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 21 სექტემბრის №16/228/10-7 მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორების განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება იყო უკანონო, რადგან რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2001 წლის 8 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანი იყო მხოლოდ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს არ მიეკუთვნებოდა 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

კასატორების მოსაზრებით, მ. ფ-ეს და ნ. ნ-ეს არ გააჩნდათ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმდგრადების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამონმებული ასლი, რაც გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

რაც შეეხებოდა 1997 წლის 29 ოქტომბრის №132 საიჯარო ხელშეკრულებას, 2007 წლის მდგომარეობით ხელშეკრულება წარმოადგენდა ძალადაკარგულ აქტს, რომლის გაგრძელების შესახებ რაიმე სახის მტკიცებულება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად წარდგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, მ. ქ-ისა და ლ. ლ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, მ. ქ-ისა და ლ. ლ-ის საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 31 მაისს 13:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, მ. ქ-ისა და ლ. ლ-ის საკასაციო საჩივრების განხილვა გადაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და 394-ე მუხლის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოს თხოვნა და ავტომოყვარულთა რესპუბლიკურ საზოგადოებას ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად გამოყოფის მიზნის ნაკვეთი ფართით 0.5 ჰა ... ქუჩის დასახლებაში თანდართული სქემის მიხედვით. ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ავტომოყვარულთა რესპუბლიკური ნებაყოფლობითი საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოს მოთხოვნა და ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად გამოყოფილ 0.5 ჰა მიწის ნაკვეთს ... რაიონში შეემატა 0.5 ჰა მიწის ნაკვეთი თანდართული სქემის მიხედვით; მასვე დაერთო ნება ამავე ტერიტორიაზე სადღელამისო ავტოსადგომის მოსაწყობად და უნგრული წარმოების ავტომატური სამრეცხაოს დასამონტაჟებლად.

ქ. ქუთაისის მერიამ და ქუთაისის მიწის რესურსების სამმართველომ, წარმოდგენილი თ. გ-ის სახით და ... სამმართველომ, წარმოდგენილი სამმართველოს უფროსის ო. ბ-ის სახით 1997 წლის 29 ოქტომბერს დადეს №132 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მეიჯარემ მოიჯარეს ქ. ქუთაისის აღმასკომის ხსლომის ოქმის შესაბამისად იჯარით გადასცა ქ. ქუთაისში, ... გაგრძელებაზე მდებარე 5000 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი სადღელამისო ავტოსადგომის მოწყობის მიზნით. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტით მისი დადების ვადა განისაზღვრა პირობითად ხუთი წლის ვადით მიწის ახალი კანონის შემოღების შემდეგ შესაბამისი დარეგულირებით. საიჯარო ქირის გადახდის ვადა აითვალა 1998 წლის 1 იანვრიდან და თანხად მიეთითა სახელმწიფო ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ოდენობა. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა მხარეთა უფლება-მოვალეობები, კერძოდ მიეთითა, რომ სახელმწიფოს საჭიროების შემთხვევაში შეეძლო ამოეღო მიწის ნაკვეთი (მოიჯარესთან შეთანხმებით) განუული დანახარჯების ანაზღაურებით. ამასთან, მეიჯარეს გააჩნდა მოიჯარის მიერ მიწის ნაკვეთის არამიზნობრივად გამოყენების შემთხვევაში ჯარიმების დაკისრების და ფუნქციონირების შეწყვეტის უფლებამოსილება. გარდა ამისა მიეთითა, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა დაედო ხელშეკრულებები მისი პირობების დაცვის შენარჩუნებით სხვა იურიდიულ და ფიზიკურ პირებთან ნაკვეთის ან მისი ნაწილის დროებით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე არაუმეტეს სამი წლით ქუთაისის მიწის რესურსების სამმართველოში რეგისტრირებით. ამასთან მიეთითა, რომ ხელშეკრულების გაგრძელება შესაძლებელი იყო მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარის წერილობითი განცხადების საფუძველზე, გაცემული მეიჯარეზე არაუგვიანეს 60 კალენდარული დღით ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე. ხელშეკრულების დანართად მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის დამაგრების აქტი და გეგმა.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს ავტომფლობელთა ფედერაციამ, წარმოდგენილი რ. ჯ-ის სახით და მოქალაქე ო. ბ-ემ 2001 წლის 30 ოქტომბერს სანოტარო წესით დადეს უძრავი ქონების, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ამ უკანასკნელმა 3000 ლარად იყიდა ავტომფლობელთა ფედერაციის ქ. ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში შემდგარი ლიტერი „ა“ ძირითადი შენობა არასაცხოვრებელი ფართით – 127 კვ.მეტრი, სანკვანძი, დამხმარე სათავსო, ლიტერი „ბ“ არასაცხოვრებელი ფართით – 40 კვ.მეტრი. 2001 წლის 8 ნოემბერს, ერთი მხრივ, ო. ბ-ემ და მეორეს მხრივ, ნ. ნ-ემ და მ. ფ-ემ სანოტარო ფორმის დაცვით გააფორმეს უძრავი ქონების – შენობა-ნაგებობების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ო. ბ-ემ ნ. ნ-ეს და მ. ფ-ეს თანაბარ ნაწილებში 6000 ლარად მიჰყიდა უძრავი ქონება – არასაცხოვრებელი ფართი, კერძოდ, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №83ა-ში მდებარე ძირითადი შენობა-ნაგებობა, სანკვანძი, დამხმარე სათავსო, არასაცხოვრებელი ფართი – 40 კვ.მეტრი.

2007 წლის 12 ივლისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2001 წლის 8 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთი №1 და ნაკვეთი №2) და შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის თანასაკუთრებად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის 25 ივლისს ქ. ქუთაისის მერმა №01-2480 წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრს და მოითხოვა თანხმობა, რათა მოეხდინათ დანართში მითითებული მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში თვითმმართველი ქ. ქუთაისის საკუთრებად რეგისტრაცია, მათი განკარგვის მიზნით.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მოადგილის 2007 წლის 21 სექტემბრის №16/2281/10-7 წერილის თანახმად, სამინისტრო არ იყო წინააღმდეგი დანართში მითითებულ მისამართებზე მდებარე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია განხორციელებულიყო ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ მიწის ფართებზე არ იყო განთავსებული სახელმწიფო საკუთრების შენობა-ნაგებობები.

2007 წლის 26 სექტემბერს ქ. ქუთაისის მერმა №01-2480 წერილით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და 18 მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა. ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთის მისამართად აღნიშნული იყო ... ქ. მე-3 შეს. №4, სიტუაციურ გეგმაშიც 1245,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით ეს მისამართი იყო მითითებული. საქმეში წარმოდგენილი სიტუაციური გეგმის თანახმად, ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში დასარეგისტრირებული 314 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებული იყო ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთი №5ა, ხოლო 985 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისამართად ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთი №5.

2008 წლის 13 ივნისს ქ. ქუთაისის მერმა №02-2322 წერილით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს, სადაც მიუთითა, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო მინის ნაკვეთები: მდებარე ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 600 კვ.მ (ნაკვეთი №6 სარეგისტრაციო №...), ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 600 კვ.მ (ნაკვეთი №7 სარეგისტრაციო №...), ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთში ფართობით 315 კვ.მ (ნაკვეთი №5 სარეგისტრაციო №...) და ... ქუჩა №59ა-ში ფართობით 2647 კვ.მ (სარეგისტრაციო №...). ქ. ქუთაისის მერმა მოითხოვა აღნიშნული მინის ნაკვეთების გაერთიანება და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირება ფართობით 4163 კვ.მ და ნომრის მინიჭება ... ქუჩა №59ა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თვითმმართველი ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრების №181 მონმობით დასტურდება, რომ მ. ქ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №59ა-ში მდებარე მინის ნაკვეთი (აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 19.09.2008 წლის №274 ოქმის საფუძველზე), ხოლო თვითმმართველი ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრების №7 მონმობით დასტურდება, რომ ლ. ლ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. მე-3 შეს. №4-ში მდებარე მინის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სახალხო დემოკრატია საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 14 აგვისტოს გადამწყვეტილების საფუძველზე, ავტომატურად რესპუბლიკური ნებაცხოვრებითი საზოგადოების ქუთაისის საქალაქო საბჭოსათვის ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად გამოყოფილ 0.5 ჰა მინის ნაკვეთზე ... რაიონში შემატეხულ 0.5 ჰა მინის ნაკვეთს ... ქუჩა ჰყოფს ორ ნაკვეთად – ნაკვეთი №1-ის და ნაკვეთი №2-ის სახით, რომელთაგან ო. ბ-ის მიერ საქართველოს ავტომფლობელთა ფედერაციისაგან ნასყიდობის გზით შეძენილი, ხოლო შემდგომ ნ. ნ-ეზე და მ. ფ-ეზე ნასყიდობის გზით განკარგული შენობა-ნაგებობები მდებარეობს ნაკვეთი №2-ზე, ხოლო ქ. ქუთაისის მერიის მიერ აუქციონის გზით ლ. ლ-ეზე და მ. ქ-ეზე განკარგული მინის ნაკვეთები მდებარეობს ნაკვეთი №1-ზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მინის ნაკვეთი (ნაკვეთი №1) ქ. ქუთაისში ... ქ. №83-ის მისამართით თავდაპირველად, 2007 წელს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2001 წლის 8 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ნ-ის და მ. ფ-ის საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით №..., ფართით 2049 კვ.მეტრი, რის შემდეგაც მოხდა ამ ნაკვეთის ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება საკადასტრო კოდით №..., მისამართზე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №59ა და საკადასტრო კოდით №..., მისამართზე ... ქ. მე-3 შესახვევი №4, რომლებიც შედის მ. ქ-ეზე და ლ. ლ-ეზე აუქციონის გზით განკარგულ მინის ნაკვეთებში.

ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთის №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთთან გადაფარვა შეადგენს 1347 კვ.მეტრს, ხოლო №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთთან – 689 კვ.მეტრს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი დავის გადაწყვეტის უმთავრეს საკითხს სადავო მინის ნაკვეთზე მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შეფასება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწებზე: ა) პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთებზე; ბ) ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთებზე; გ) იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთებზე, რომლებიც სახელმწიფომ დააფუძნა როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე, ისე მისი ამოქმედების შემდეგ.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლით განისაზღვრა ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირის სარგებლობაში არსებულ მინის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესი, კერძოდ პირველი პუნქტის შესაბამისად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მინით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. ამ მინის ნაკვეთებზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლით ასევე დადგინდა მინაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის საზღაურის გადახდის ვალდებულება და ოდენობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მინის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭება ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია წარმოებს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე, რომელიც ოფიციალურად აღრიცხული ან გაცემულია რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ; ხოლო მე-3 პუნქტის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგენს შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლს.

დასახელებული მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლება ეთქვას უარი, თუ: ა) ვერ წარადგინა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული საბუთები; ბ) არსებულ დოკუმენტში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია კანონიერად მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომ საერთოდ არ უმსჯელია იმ საკითხზე, თუ რის საფუძველზე წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთი ნ. ნ-ის და მ. ფ-ის თანასაკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 2007 წლის 12 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული არის 2001 წლის 8 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ: ... სამმართველოს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №83ა-ში, შემდგარი ლიტერი „ა“ ძირითადი შენობით არასაცხოვრებელი ფართით – 127 კვ.მ (გადმოხურვა ზომით 1.9,30+4,10 კვმ, 2. სანკვანძი ზომით 2.0+2,0 კვ.მ, 3. დამხმარე სათავსო ზომით 2,50+3,60 კვ.მ) და ლიტერ „ბ“ არასაცხოვრებელი ფართით – 40.00 კვ.მ.

ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ნასყიდობის გზით შეძენილი შენობა-ნაგებობები მდებარეობდა მიწის ნაკვეთი №2-ზე და არა მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ ქცეულ მიწის ნაკვეთი №1-ზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები ვრცელდება, მხოლოდ, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც საქართველოს მოქალაქეს ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ამ კანონის ამოქმედებამდე მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვს გამოყოფილი.

საკასაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მ. ფ-ის და ნ. ნ-ის არ გააჩნდათ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამონშეებული ასლი.

რაც შეეხება 1997 წლის 29 ოქტომბრის №132 საიჯარო ხელშეკრულებას, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ამ ხელშეკრულების ადრესატს ავტომატულად ფედერაციის ქუთაისის საქალაქო სამმართველო წარმოადგენდა, რომლის უფროსის ო. ბ-ის, როგორც ფიზიკური პირის მიერ მ. ფ-ზე და ნ. ნ-ზე ნასყიდობის გზით გასხვისდა მხოლოდ ნაკვეთი №2-ში განთავსებული შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად, იგი ამ უკანასკნელთა მიმართ არ შეიძლება წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობითი უფლებით აღმჭურველ აქტს, რადგან აღნიშნული წინააღმდეგობაშია თავად ამ ხელშეკრულების პირობებთან. კერძოდ, ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ლის პუნქტით მისი დადების ვადა განისაზღვრა პირობითად ხუთი წლის ვადით მიწის ახალი კანონის შემოღების შემდეგ შესაბამისი დარეგულირებით. ამავ ხელშეკრულებით განისაზღვრა მხარეთა უფლება-მოვალეობები, კერძოდ მიეთითა, რომ სახელმწიფოს საჭიროების შემთხვევაში შეეძლო ამოეღო მიწის ნაკვეთი (მოიჯარესთან შეთანხმებით) განეული და ნახარჯების ანაზღაურებით. ამასთან, მეიჯარეს გააჩნდა მოიჯარის მიერ მიწის ნაკვეთის არამიზნობრივად გამოყენების შემთხვევაში ჯარიმების დაკისრების და ფუნქციონირების შეწყვეტის უფლებამოსილება. გარდა ამისა მიეთითა, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა დაეღო ხელშეკრულებები მისი პირობების დაცვის შენარჩუნებით სხვა იურიდიულ და ფიზიკურ პირებთან ნაკვეთის ან მისი ნაწილის დროებით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე არაუმეტეს სამი წლით ქუთაისის მიწის რესურსების სამმართველოში რეგისტრირებით. ამასთან განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულების გაგრძელება შესაძლებელი იყო მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარის წერილობითი განცხადების საფუძველზე, გაცემული მეიჯარეზე არაუგვიანეს 60 კალენდარული დღით ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2007 წლის მდგომარეობით ხელშეკრულება წარმოადგენდა ძალადაკარგულ აქტს, რომლის გაგრძელების შესახებ რაიმე სახის მტკიცებულება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამასთან, ამავ ხელშეკ-

რულებაში მიეთითა სახელმწიფოს საქიროების შემთხვევაში განეული დანახარჯების ანაზღაურების სა-
ნაცვლოდ მოიჯარისგან მიწის ნაკვეთის ამოღების შესახებ, რაც საერთოდ გამორიცხავდა სადავო მიწის
ნაკვეთზე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართვე-
ლოს კანონის გამოყენებას, რადგან აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ კა-
ნონის მოქმედება არ ვრცელდება დროებითი სარგებლობის უფლებით გამოყოფილ იმ არასასოფლო-სამე-
ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მმართველო-
ბის ორგანოების მოთხოვნისთანავე მოყვანილ უნდა იქნეს პირვანდელ მდგომარეობაში და რაც აღნიშნუ-
ლია მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გააუქმა ორჯერ სა-
ქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ საერთოდ არ შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცე-
ბულებები და არ მიუცია მათთვის სწორი სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე
მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რო-
მელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამო-
აქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქა-
ლაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი – სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში წარ-
მოდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად, არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გა-
მოც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვა-
ლისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო
თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცე-
სო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვე-
ლი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მ. ფ-ისა და ნ. ნ-ის სარჩელთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ მისი
განხილვა უნდა განხორციელდეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრა-
ციო სამსახურის 2007 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასების შემდეგ, რადგან რე-
გისტრაციის უკანონოდ ცნობა, თავის მხრივ, გამორიცხავს მათ მიერ სადავოდ ქცეული აქტებით პირდა-
პირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივრები უნ-
და დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა
განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დ ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, მ. ქ-ისა და ლ. ლ-ის საკასა-
ციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25
ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის ფართის კორექტირება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1799-1767(კ-11)

28 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. მ-მა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა არქიტექტურის სამსახურის 17.09.10წ. აქტისა და ქ. თბილისის მერიის 20.01.11წ. განკარგულების ბათილად ცნობა და მიწის ნაკვეთის კორექტირების შესახებ არქიტექტურის სამსახურის დავალდებულება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ არ იქნა აღსრულებული ქ.თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.04.2009 წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, მაღაზია „...“ მოპირდაპირე მხარეს მდებარე ი. ნ-ის საკუთრებაში არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართის კორექტირების საკითხის გადაწყვეტა. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, დაინტერესებული პირის მიერ ტოპოგოდეზიური ნახაზის წარუდგენლობის მიუხედავად, ყველა საჭირო ზომა მიეღო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად. აღნიშნულზევე მეტყველებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 10.01.2011 წ. განჩინება 16.04.2009 წ. გადაწყვეტილების განმარტების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.05.11წ. საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ამხანაგობა „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 08.06.11წ. გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც ამ უკანასკნელმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 26.10.11წ. განჩინებით მ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ.თბილისში, ... ქუჩაზე, მაღაზია „...“ მოპირდაპირე მხარეს მდებარე 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ამხანაგობა „...“. ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.2008წ. №335 ბრძანებით განხორციელდა აღნიშნული ნაკვეთის გეგმის კორექტირება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.04.2009წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.2008წ. ბრძანება და ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. 09.06.2010წ. მ. მ-მა ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურისგან მოითხოვა ინფორმაცია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.04.2009წ. გადაწყვეტილების აღსრულების მიმდინარეობის შესახებ. ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 17.09.2010წ. წერილით მ. მ-ს ეცნობა, რომ მიუხედავად არაერთი შეტყობინებისა ი. ნ-ის არ წარმოუდგენია ტოპოგოდეზიური ნახაზი, რის გამოც ვერ ხერხდება გადაწყვეტილების აღსრულება. სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას და აღნიშნა, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახური უფლება-მოხილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მოეთხოვა ტოპოგოდეზიური ნახაზის ელ.ვერსიით წარდგენა, რადგან შესაბამისი ნახაზის წარდგენის გარეშე ვერ მოხდებოდა მიწის ნაკვეთის კორექტირება, ამასთანავე, ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წესდებით ტოპოგოდეზიური ნახაზის შედგენა სამსახურის კომპეტენციაში არ შედის. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მ. მ-ის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციული ორგანო, მიუხედავად დაბრკოლებისა, ვალდებული იყო გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და აღნიშნა, რომ ორგანოს ტოპოგოდეზიური ნახაზის შედგენის არც ვალდებულება გააჩნდა და არც შესაძლებლობა. პალატამ ასევე მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო სადავო აქტების კანონშეუსაბამობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა.

სააპელაციო სასამართლოს 26.10.2011 წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. მ-მა, რომელმაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

მ. მ-მა წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება შესასრულებლად სავალდებულოა და მის აღსასრულებლად ადმინისტრაციულ ორგანოს ყველა ზომა უნდა მიეღოს. ამასთანავე, ი. ნ-ის მიერ ტოპოგოდეზიური ნახაზის წარუდგენლობა არ შეიძლება გამხდარიყო კასატორის უფლების რეალიზაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, დაუშვებელია ერთი მხარის მიერ ვალდებულების განზრახ შეუსრულებლობის გამო, მეორე მხარის დაზიანება. კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით სამუდამოდ გადაუჭრელი დატოვა მიმდინარე დავა. ამასთანავე, მან არ გაითვალისწინა სსკ-ის 136-ე მუხლის მე-5 ნაწილი, რომლის თანახმადაც, თუ მხარე წერილობითი მტკიცებულების წარდგენაზე არასაპატიო მიზეზით უარს ამბობს, მეორე მხარე თავისუფლდება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთისგან. ამდენად, უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ქმედების განუხორციელებლობის საფუძვლად მხარის მიერ სათანადო დოკუმენტის წარუდგენლობის დასახელება, რადგან მას შეუძლია გამოითხოვოს აღნიშნული დოკუმენტები შესაბამისი ორგანოებიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 12.09.2012 წ. განჩინებით მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.08წ. №335 ბრძანებით განხორციელდა ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, მაღაზია „...“ საწყობის მოპირდაპირე მხარეს მდებარე

300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გეგმის კორექტირება. ბრძანებაში აღინიშნა, რომ ტექნიკური ხასიათის შეცდომის გამო ნაკვეთის საზღვრებში მოექცა მ. მ-ის სახლამდე მისასვლელი გზა. სამსახურმა დაუშვებლად მიიჩნია ი. ნ-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში გზის მოქცევა, აღნიშნული არ შეესაბამებოდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 13.08.1993წ. №315.02.132 და 09.11.1995წ. №1273 დადგენილებებს, რის გამოც დადგინდა არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარი სამმართველოს მიერ 1993 წელს დამზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმის კორექტირება, კერძოდ განისაზღვრა, რომ არსებული მიწის ნაკვეთის ნაცვლად მიწის ნაკვეთის საზღვრები დასავლეთით არსებული ბალის ტერიტორიაზე უნდა დადგენილიყო. მ. მ-მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს, რომლის ერთ-ერთ მოთხოვნას შეადგენდა 19.05.08წ. №355 ბრძანების ბათილად ცნობა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.04.09წ. გადაწყვეტილებით სასამართლო არ დაეთანხმა ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ გეგმის კორექტირებით მოხდა გზის სრულად გამონთავისუფლება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად არ განხორციელებულა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა, საჭიროდ იქნა მიჩნეული აქტში ნაკვეთის კოორდინატების ზუსტი მითითება, რის გამოც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.04.09წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გ. მ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 19.05.08წ. №335 ბრძანება და ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე შეტანილი სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 10.09.09წ. განჩინებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 10.03.10წ. განჩინებით საკასაციო საჩივრები არ იქნა დაშვებული, შესაბამისად კანონიერ ძალაში შევიდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.04.09წ. გადაწყვეტილება.

09.06.10წ. მ. მ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.04.09წ. გადაწყვეტილების აღსრულება. არქიტექტურის სამსახურის 17.09.10წ. წერილით მ. მ-ს ეცნობა, რომ არაერთი შეტყობინების მიუხედავად ი. ნ-ემ არ წარმოუდგინა სამსახურს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის საჭირო ტოპოგეოდეზიური ნახაზი, ამასთანავე სამსახური არ წარმოადგენდა ტოპოგეოდეზიური ნახაზის დამამზადებელ უწყებას, ნახაზის გარეშე შეუძლებელი იყო კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმის გამოცემა და გადაწყვეტილების აღსრულება. ამავ წერილით მ. მ-ს ეცნობა, რომ ტოპოგეოდეზიური ნახაზის წარდგენის შემთხვევაში სამსახური დაუბრუნდებოდა ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, მაღაზია „...“ საწყობის მოპირდაპირე მხარეს მდებარე 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართის კორექტირების საკითხს. ქ. თბილისის მერიის 20.01.11წ. №57 განკარგულებით მ. მ-ის საჩივარი არქიტექტურის სამსახურის პასუხზე არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე, ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო სანარმოსათვის, დაწესებულებებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ის უნდა შესრულდეს. განსახილველ შემთხვევაში სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა, შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლო გადაწყვეტილებით არქიტექტურული სამსახურისათვის დავალებული აქტის გამოცემით უნდა მომხდარიყო მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 13.08.1993წ. №15.02.132 და 09.11.1995წ. №24.69.1273 დადგენილებების საფუძველზე გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის კორექტირება, რის შედეგადაც მოხდებოდა გზის სრული განთავისუფლება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს 16.04.09წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული ორგანოს დაეკისრა აქტის გამოცემა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, რაც ესადაგება სსპ-ის 96-ე მუხლის მოთხოვნას იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხსენებული მუხლის თანახმად დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ტოპოგეოდეზიური ნახაზის დამზადება არის მიწის ნაკვეთის კორექტირების შესახებ აქტის გამოცემისათვის აუცილებელი წინაპირობა, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არქიტექტურის სამსახურს ევალება ნახაზის მომზადებისათვის საჭირო ზომების მიღება. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ არქიტექტურის სამსახურს არ ჰქონდა ვალდებულება ტოპოგეოდეზიური ნახაზის წარდგენის გარეშე გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს – სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს არაორაზროვნად დაევალა ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ის გარემოება, რომ ტოპოგეოდეზიური ნახაზის დამზადება წარმოადგენს იმ ერთადერთ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელია მოხდეს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების გრაფიკული ასახვა, ხოლო არქიტექტურული სამსახური, ქ. თბილისის მთავრობის 22.12.08წ. №24.16.832 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წესდებით (დებუ-

ლებით), არ არის ტოპოგეოდეზიური ნახაზის დამამზადებელი უწყება, საკასაციო პალატის აზრით არ წარმოადგენს მ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობას. კანონიერ ძალაში მყოფი საქალაქო სასამართლოს 16.04.09წ. გადაწყვეტილების, აგრეთვე 10.09.09წ. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში ერთმნიშვნელოვნად არის მითითებული, რომ „კორექტირების ბრძანებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეედგინა შესაბამისი ნახაზი მიწის ნაკვეთის კოორდინატების ზუსტი მითითებით ანუ დამამზადებელი ახალი გეგმა, რაც უდავოდ დაადასტურებდა გზის გამოთავისუფლების ფაქტს“. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება განისაზღვრა კანონიერ ძალაში მყოფი, აღსასრულებლად სავალდებულო სასამართლო აქტებით, რომელთა შესრულებას არ გამორიცხავს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითება არქიტექტურის სამსახურის დებულებით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობებზე, სზაკ-ის 97-ე მუხლზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პროცესუალური კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საზედამხედველო წარმოების წესებს, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას, აღსრულების წარმოების შედეგად გამოცემული აქტით აღსასრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებით დამდგარი სამართლებრივი შედეგის გადასინჯვის შესაძლებლობას. სსკ-ის 265-ე მუხლის თანახმად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გაუქმება დაუშვებელია, გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისებისა, რომელშიც ამავე კოდექსის მე-11 კარით გათვალისწინებული საქმის წარმოების განახლების საფუძვლები მოიაზრება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სასამართლო გადაწყვეტილებით ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესახებ აქტის გამოცემა გულისხმობს საკითხის ყველა გარემოების გამოკვლევას, ამ აქტის გამოსაცემად საჭირო ყველა შუალედური აქტის დამზადებას, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესრულების ვალდებულება არ შემოიფარგლებოდა სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ ი. ნ-ისათვის 1:500 მასშტაბში, CD ელექტრონული ვერსიის SHP ფაილში შესრულებით, კორექტირებული ტოპოგეოდეზიური ნახაზის წარმოდგენის დავალებით. სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესრულებად ვერ იქნება მიჩნეული არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა, რომლითაც მოსარჩელეს ეცნობა, რომ თ. ნ-ის მიერ ტოპოგეოდეზიური ნახაზის წარმოუდგენლობის გამო არქიტექტურის სამსახური ვერ ახერხებს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიეღო ყველა ზომა კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად (მათ შორის ტოპოგრაფიული, გეოდეზიური სამუშაოების შესასრულებლად საჭირო ხარჯების გაღება, ხელშეკრულების საფუძველზე სხვა პირისათვის დავალება, სამართლებრივი ურთიერთდახმარებისათვის მიმართვა და სხვ.). სასამართლო გადაწყვეტილებით დავალებული აქტის გამოცემა გულისხმობს აქტის გამოცემისათვის საჭირო ზომების, შესაბამისი დოკუმენტაციის, მათ შორის კორექტირებული ტოპოგეოდეზიური ნახაზის წარმოდგენას. სასამართლო გადაწყვეტილების აღმასრულებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულებაზე დამოკიდებულია მისი შესრულების ხერხის შერჩევა და არა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების საკითხი. სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება ვერ იქნება დამოკიდებული მონინალმდევე მხარის მიერ ვალდებულების შესრულებაზე, აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილების შესრულებას დამოკიდებულს ხდის მონინალმდევე მხარის ნება-სურვილზე და ეწინააღმდეგება სასამართლო აქტის აღსრულების სავალდებულო, სახელისუფლებო-იმპერატიული ძალის ბუნებას. ამასთანავე, სადავო აქტებში და სასამართლოს განჩინებაში არ არის საუბარი კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების შეუძლებლობაზე ფაქტობრივი გარემოების ან/და სამართლებრივი საფუძვლის გამო. ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.04.08წ. გადაწყვეტილების აღსრულება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის – სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის სასამართლო გადაწყვეტილებით დავალებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მის მოსამზადებლად საჭირო მოქმედების შესრულებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არსებობს სადავო აქტების, კერძოდ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 17.09.10წ. გადაწყვეტილებისა და ქ. თბილისის მერიის 20.01.11წ. განკარგულების ბათილად ცნობისა და არქიტექტურის სამსახურისათვის კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის საქალაქო სამსახურის ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.04.09წ. გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის საჭირო ქმედების განხორციელების, კერძოდ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის აუცილებელი ტოპოგეოდეზიური ნახაზის შესადგენად საჭირო ზომების მიღების დავალების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:
საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 22-ე, 24-ე, 331-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 26.10.11წ. განჩინების გაუქმებით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 17.09.105. №07/86889-13, 12/79919-13 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის მერიის 20.01.11წ. №57 განკარგულება;
3. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოს კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.04.09წ. გადაწყვეტილებით სამსახურისათვის დაკისრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა-მასთან დაკავშირებული ქმედების განხორციელება;
4. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოს მ. მ-ის სასარგებლოდ მის მიერ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება, ხოლო ქ. გ-ის სასარგებლოდ 300 ლარის ანაზღაურება;
5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-672-658(კ-12)

12 მარტი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

სს „...“ 2011 წლის 29 დეკემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სს „...“ მიმართ მიღებული 2011 წლის 9 ნოემბრის №882011160802 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სს „...“ სასარგებლოდ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომელიც სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაწილის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №882011160802-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციით „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 21-ე მუხლით ცალსახად განისაზღვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 12 აპრილს შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და სს „...“ დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა, რაც საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, სს „...“ რეალურად განახორციელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, კერძოდ 2011 წლის 28 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და საკადასტრო აზომებით ნახაზი (ელვერსია), რომელზეც მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის ფართი.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონსაწინააღმდეგოდ გამოსცა 2011 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რამდენადაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირი არ წარადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტს ან ინფორმაციას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტების გამაქარწყლებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა სამართალწარმოების ეტაპზე ვერ უზრუნველყო.

საქალაქო სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-ე მუხლებით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. კერძოდ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო ამონებებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემონებებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიდნენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო პალატამ მოცემულ დავასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვნად მიიჩნია მიეთითებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7²-ე მუხლზე (2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „...“ არის კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც მოთხოვნის საფუძველი არ პასუხობს საკანონმდებლო ცვლილებებს, სასამართლომ თავად უნდა გადაწყვიტოს უფლებრივი საკითხი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არაკანონიერია, რადგან საქმისთვისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს და მტკიცებულებებს მცდარი და ურთიერთსაწინააღმდეგო შეფასებები მიეცა. შესაბამისად, საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულია მტკიცებულებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, რითაც დარღვეულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ მისი მართლზომიერი უფლების რეალიზება ვერ მოესწრო საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელებამდე, მხოლოდ და მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უკანონო და ბრალეული ქმედების შედეგად და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელეს კვლავ გააჩნია იურიდიული ინტერესი. კასატორის განმარტებით, მისი უფლებრივი საკითხი საკანონმდებლო ნორმის იმ რედაქციით უნდა გადაწყდეს, რომელიც მოქმედებდა განცხადების განხილვის ეტაპზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №882011160802-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სს „...“ მიმართ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე 2011 წლის 9 ნოემბრის №882011160802-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სს „...“ სასარგებლოდ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება, რომელიც სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაწილის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2011 წლის 6 აპრილს სს „...“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის ნაწილის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია. 2011 წლის 12 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882011160802-04 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში მომსახურების საფასურის 250 ლარის, ასევე კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის (მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობის მითითებით) წარდგენა. სს „...“ 2011 წლის 28 აპრილს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მომსახურების საფასურის 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-

გენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით №882011160802-06 სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სს „...“ მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 1 დეკემბრის №181504 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სს „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილების №882011160802-06 ბათილად ცნობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტავს, რომ ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4¹.1 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 1-ლი მუხლის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„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. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 21-ე მუხლით ცალსახად განისაზღვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები.

როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 12 აპრილს შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და სს „...“ დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა, რაც საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, სს „...“ განახორციელა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისთვის წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრისათვის დადგენილ 30 კალენდარული დღის ვადაში, კერძოდ, 2011 წლის 28 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ელვერსია), რომელზეც მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის ფართი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონსაწინააღმდეგოდ გამოსცა 2011 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რამდენადაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირი არ წარადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტს ან ინფორმაციას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქმის მასალებში აღნიშნულ ფაქტთან დაკავშირებით წარმოდგენილი დოკუმენტების გამაქარწყლებელი მტკიცებულებები მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელს სამართალწარმოების ეტაპზე არ წარმოუდგენია.

საკასაციო პალატა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას უგულვებლყოფილი იქნა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს და აქვე აღნიშნავს, რომ ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7⁴ მუხლთან დაკავშირებით (2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: საკასაციო სასამართლოს მიზანია, რომ სს „...“ არ შეიძლება გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7⁴ მუხლი, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

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

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია განიხილოს განცხადება და საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვლიოს და იმსჯელოს სს „...“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აქვს თუ არა 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, აგრეთვე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ექვემდებ

ბარება თუ არა განცხადება, მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილებას ან პირიქით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სს „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 ნოემბრის №882011160802-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის ანაზღაურება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენა

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

№ბს-22-22(კ-12)

31 იანვარი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 3 მაისს ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მიღებული ჰქონდა მემკვიდრეობით მეუღლის – ლ. ბ-ისაგან. მოსარჩელის განმარტებით, მისი მეუღლე ლ. ბ-ი იყო მე-ბაღეობის ამხანაგობა „...“ წევრი და ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილებით, მას როგორც ამხანაგობის წევრს, გამოეყო მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ).

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 16 ივნისს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის საფუძველზე, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (№365) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2010 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა მინის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები (კერძოდ, მეზალის წიგნაკი). ვინაიდან, მოსარჩელეს მეზალის წიგნაკი დაკარგული ჰქონდა, მან სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა არაერთი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა მეზალეობის ამხანაგობა „...“ მიერ მამკვიდრებლის – ლ. ბ-ისათვის №365 მინის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტს. აღნიშნული გარემოების მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს კვლავ განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი. ასევე მოეთხოვა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გაითვალისწინეს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც ფაქტიურად პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მისი მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა საერთოდ არ შეაფასეს ც. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, რომლითაც ცალსახად დგინდებოდა მინის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებიდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 6 მაისის განჩინებით აღნიშნული საქმე განსჯადობით გადაეგზავნა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

რაიონული სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის ეტაპზე მოცემულ საქმეში თანამოპასუხედ ჩაება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2010 წლის 16 ივნისს ც. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის საფუძველზე, მცხეთის რაიონში სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ №365 მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: 1) სანოტარო წესით დამოწმებული (რეგისტრაციის №...) 2010 წლის 30 მარტის სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ც. ბ-მა საკუთრებაში მიიღო „მამკვიდრებლის“ – ლ. ბ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და

ამ ქონებაში შემავალი ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები; 2) 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, რომელშიც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო განმცხადებლის მეუღლე – ლ. ბ-ი, ხოლო მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 3) მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ მებაღეთა ნევრთა დამონმებული სია (1992 წელს გადამონმებული), სადაც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო ლ. ბ-ი, ხოლო მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 4) 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი; 5) 2010 წლის 16 ივნისს მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მებაღეობა „...“ ნევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ). განცხადებას ასევე ერთვოდა 2010 წლის 23 მაისის მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.

ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2010 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „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 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი. ასევე მოითხოვა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა ც. ბ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, დაინტერესებულმა პირმა ც. ბ-მა მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ც. ბ-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე „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-2 მუხლის 1-ლი პუნქტით „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი 1989 წლის 25 იანვრის მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ მებაღეთა ნევრთა სია (1992 წელს გადამონმებული) და 2010 წლის 16 ივნისის მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა არ წარმოადგენენ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის – ლ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურე-

ბელ და სათანადოდ უფლებამოსილი პირის/ორგანოს მიერ გამოცემულ იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებს.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, კანონის რეგულაცია შეეხებოდა ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობდა მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან (სარგებლობიდან) და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშობოდა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენდა მართლზომიერი ფლობის ფაქტი. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. საკვალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრებოდა ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საკადასტრო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებულ ორგანოში არ იქნა წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხოლო სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაუშვებელი იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რადგან არ დასტურდებოდა მოსარჩელის და მისი გარდაცვლილი მეუღლის მიერ მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია გულისხმობდა – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის და საკადასტრო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარ-

მოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი იყო განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ იყო გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 იანვრის №8820109658069-07 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, არ იქნა წარდგენილი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დოკუმენტაცია, შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 16 მარტს მიღებულ იქნა №882010658069-08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ც. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებულების თაობაზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ც. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით ც. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოპოვებისათვის წარდგენილი 1989 წლის 25 იანვრის მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ მებაღეთა ნევრთა სია (1992 წელს გადამონმეული) და 2010 წლის 16 ივნისის მებაღეობა „...“ დამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა, არ წარმოადგენდა იმ სათანადო იურიდიულ საფუძვლებს, რომლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე დადასტურდებოდა აღნიშნული ქონების მის მიერ კანონით დადგენილი წესით მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. მით უფრო, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მართალია წარდგენილი იყო მებაღეობა „...“ მებაღეთა ნევრთა სია, მაგრამ არ იყო წარდგენილი მებაღეობის წიგნაკი, რითაც დადასტურდებოდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფლობა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად ასევე ვერ იქნებოდა მიჩნეული მიწისმფლობელის დადგენილება სამეცნიერო კვლევით ინსტიტუტისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე, რადგან აღნიშნული დადგენილებით არ დასტურდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო მოსარჩელე მხარის მამკვიდრებელს, გარდა ამისა, არ იქნა წარდგენილი ამხანაგობა „...“ საერთო კრების ოქმი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ც. ბ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება ან საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთი მიღებული აქვს მემკვიდრეობით და ფლობს როგორც საკუთარს, მაგრამ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გაიზიარეს არც მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტე-

ბი და არც მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის რწმუნებულის მიერ გაცემული ცნობა, რომელიც შეიცავდა ზუსტად იმ შინაარსს, რაც უნდა ყოფილიყო საკომლო ნიგნიდან ამონაწერში. ასევე სასამართლოებმა სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაიზიარეს მებაღეობის წევრების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომელთა თანახმადაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის მთელი ოჯახი მართლზომიერად ფლობს მიწის ნაკვეთს.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც ფაქტიურად პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოებმა არასწორად განმარტეს პრეზიდენტის ბრძანებულება და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, რადგან ჩამონათვალში მითითებული იყო „ასევე სხვა დოკუმენტიც“, რომელიც ადასტურებდა უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ფაქტს, რაც მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებული იყო.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სასამართლოების მიერ დარღვეული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული და საპროცესო კოდექსის ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის იმპერატიული მოთხოვნები, საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება, მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება და ევროპის ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის მოთხოვნები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 13 დეკემბერს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ც. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 16 ივნისს ც. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მეგვიდრეობის საფუძველზე, მცხეთის რაიონში სოფ. ... მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (№365) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: 1) სანოტარო წესით დამოწმებული (რეგისტრაციის №100293890) 2010 წლის 30 მარტის სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ც. ბ-მა საკუთრებაში მიიღო „მამკვიდრების“ – ლ. ბ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და ამ ქონებაში შემავალი ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები; 2) 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, რომელშიც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო განმცხადებლის მეუღლე – ლ. ბ-ი, ხოლო მასზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 3) მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ წევრთა დამოწმებული სია (1992 წელს გადამოწმებული), სადაც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო ლ. ბ-ი, ხოლო სოფ. ... მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 4) 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი; 5) მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ 2010 წლის 16 ივნისს გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მებაღეობა „...“ წევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ). განცხადებას ასევე ერთვოდა 2010 წლის 23 მაისის მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.

ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 22 ივნისს მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე

გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „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 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრების სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი (კერძოდ, მეხალის წიგნაკი). განმცხადებელს ასევე დაევალა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა ც. ბ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ც. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4¹.1 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეხალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი გადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში ხოსე-

ბული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმდგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, ზემოაღნიშნულ მუხლში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია „მებაღის წიგნაკი“, მაგრამ ამავე მუხლის ბოლოს წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას.

ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ც. ბ-ის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მებაღის წიგნაკი (მხარის განმარტებით აღნიშნული წიგნაკი ოჯახს დაკარგული აქვს), მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა ემსჯელათ იმ გარემოებაზე, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსრკ მინისტრთა საბჭოს 1980 წლის 24 იანვრის №85 დადგენილებით მცხეთის რაიონში ქ. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობისა და კალინინის სახელობის რაიონების ტერიტორიაზე განლაგებული საწარმოებისა და ორგანიზაციების მუშა-მოსამსახურეთა კოლექტიური მებაღეობისათვის მუშა-მოსამსახურეებს მებაღეობის მოსაწყობად მცხეთის რაიონის საბჭოთა მეურნეობიდან გამოეყოთ 58.45 ჰა მიწა (... ექსპერიმენტული მეურნეობიდან 48.99 ჰა მიწის ნაკვეთი).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სიაში რიგით ნომრად №301 მითითებული არის ც. ბ-ის მეუღლე – ლ. ბ-ი, ხოლო მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365. ამასთან, სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობა „...“ წევრთა დამონმებული სიის (1992 წელს გადამონმებული) თანახმად, ლ. ბ-ი იყო ამხანაგობა „...“ წევრი და მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომერი იყო №365. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს მებაღეობა „...“ წევრთა 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი. საფულისხმოა ასევე ის გარემოებაც, რომ 2010 წლის 16 ივნისს მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მებაღეობა „...“ წევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ).

საქმეში ასევე წარმოდგენილი არის მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 21 მარტს და 2011 წლის 24 ოქტომბერს გაცემული ცნობები, რომლითაც დასტურდება ის გარემოება, რომ კასატორის (ც. ბ-ის) მეუღლე – ლ. ბ-ი ნამდვილად იყო მებაღეობა „...“ წევრი და ... სააგარაკო მებაღეობის ტერიტორიაზე ფლობდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულ გარემოებას ასევე ადასტურებს მებაღეობის წევრების (ი. ბ-ის, ბ. გ-ის, გ. გ-ის) ნოტარიულად დამონმებული განცხადებები.

ამდენად, ცალსახაა ის გარემოება, რომ სსრკ მინისტრთა საბჭოს დადგენილებით ამხანაგობა „...“ მებაღეობის მოსაწყობად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, ლ. ბ-ს, როგორც მებაღეობა „...“ წევრს ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოეყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მისი ოჯახი წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ც. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ იქნა წარდგენილი „მებაღის წიგნაკი“, მაგრამ მან განცხადებას დაურთო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტაცია, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მის მიერ აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იდენტური გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებული.

ბით ბათილად იქნა ცნობილი და სარეგისტრაციო სამსახურს სწორედ ც. ბ-ის განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების სათანადოდ შეფასება დაევალა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ც. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-208-206(კ-12)

28 მარტი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 2 თებერვალს მ. ჩ-ემ, ს. ს-ემ, მ. ა-ემ, ჯ. ც-ემ, დ. დ-ემ, გ. ძ-მა, ი. ხ-ამ, ქ. ც-მა, გ. გ-ემ, გე. გ-ემ, ა. კ-ამ და დ. ჯ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-

გენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, გ. მ-ის, ი. ვ-ის, ნ. ჯ-ას, პ. ზ-ისა და მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ მიმართ.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 30 სექტემბრის №15.13.316, 1995 წლის 12 აპრილის №3.26.62 გადაწყვეტილებების, ასევე ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 ივნისის №4-08/345 განკარგულების, 1996 წლის 23 ოქტომბრის №121 და 1997 წლის 27 აგვისტოს №220 გადაწყვეტილებების საფუძველზე დ. ჯ-ეს, გ. ც-ს, ჯ. ც-ეს, დ. დ-ეს, მ. ჩ-ეს, გ. ც-ს, ზ. ა-ეს, გ. ძ-ს, ა. კ-ას, ს. ს-ესა და გ. გ-ეს მიენიჭათ ქ. თბილისში, ... ქ. №25-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე ავტოსადგომების აშენების უფლება. გარკვეული პერიოდის განმავლობაში განხორციელდა ავტოფარეხების მშენებლობა. მოსარჩელეთათვის ცნობილი გახდა, რომ მათ მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხების მიერ დაკავებული ტერიტორია მოექცა მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მითითებული მიწის მესაკუთრეთა – გ. მ-ის, ი. ვ-ის, ნ. ჯ-ას, პ. ზ-ისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ სახელზე. მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ მფლობელობაში არსებული მიწა მეზობლად მდებარე უძრავი ქონების საზღვრებში მოექცა მეზობელი მიწის ნაკვეთის გეგმის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2003 წლის 21 მაისს გაიცა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, რითაც დაუსაბუთებლად შეილახა მათი კანონიერი უფლებები და ინტერესები, მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა კანონის უხეში დარღვევით, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურმა არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ის ფაქტი, რომ კორექტირებულ მიწის ნაკვეთის გეგმაში მოქცეული ტერიტორია სხვა პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფებოდა. ამასთან, არ არსებობდა გეგმის კორექტირების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რამდენადაც მიწა სხვა პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფებოდა, ხოლო მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე უფლება არ გააჩნდათ იმ პირებს, რომელთა სახელზეც განხორციელდა რეგისტრაცია.

მოსარჩელეთა მითითებით, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მოთხოვნა, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება არ მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ასევე დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას მოეწვია მოსარჩელები, რაც არ იქნა უზრუნველყოფილი.

გარდა აღნიშნულისა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელებს გამოეყოთ ავტოსადგომის აშენების უფლებით წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც იმავე კანონის შესაბამისად ექვემდებარება საკუთრებად აღიარებას.

მოსარჩელეთა მითითებით, 2008 წლის 11 დეკემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მერიას არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 21 მაისის კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. მოსარჩელებმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ქ. თბილისის მერიამ არ განიხილა ადმინისტრაციული საჩივარი იმ მოტივით, რომ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური (არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის სამართალმემკვიდრე) ლიკვიდირებულ იქნა და მის უფლებამონაცვლეს თავად ქ. თბილისის მერია წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით კი მოსარჩელეთა ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28² მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჩივრდება სასამართლო წესით, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა ადმინისტრაციული საჩივარი.

ამდენად, მოსარჩელებმა მოითხოვეს ძალაში შესვლის დღიდან ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2003 წლის 21 მაისს გაცემული, ქ. თბილისში, ... ქ. №62-ში და ... ქ. II ჩიხში მდებარე, კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმის; ქ. თბილისში, ... ქ. №62/... II ჩიხი №18-20-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებად გ. მ-ის, ი. ვ-ის, ნ. ჯ-ას, პ. ზ-ისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ რეგისტრაციის შესახებ ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 11 მაისის ჩანაწერისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 თებერვლის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა ქ. თბილისში, ... ქ. №62/... ქ. II ჩიხი №18-20-ში მდებარე უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი ...) არსებულ ჩანაწერში მესაკუთრეთა განყოფილებაში ცვლილების განხორციელება.

მოსარჩელებმა დააზუსტეს მოპასუხეთა წრე და ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2003 წლის 21 მაისს გაცემული კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმის ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში მოპასუხედ დაასახელეს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 23 მარტის საოქმოდ განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში შესაძლებელია პირებზე ჩაებნენ ი. ვ-ი, გ. მ-ე, ნ. ჯ-ა, პ. ზ-ი და ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 თებერვლის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა.

მოსარჩელებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვეს 2002 წლის 8 ივლისის მიწის ნაკვეთის გეგმისა და 2003 წლის პირველადი რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის, ს. ს-ის, მ. ა-ის, ჯ. ც-ის, დ. დ-ის, გ. ძ-ის, ი. ხ-ას, ქ. ც-ის, გ. გ-ის, გე. გ-ის, ა. კ-ასა და დ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 11 მაისს განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად 2600 კვ.მ დაზუსტებული ფართი დარეგისტრირდა გ. მ-ის, ი. ვ-ის, ნ. ჯ-ას, პ. ზ-ისა და ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკუთრებად. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონი; ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილება; თბილისის მთაწმინდის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 6 დეკემბრის №4-08/71 განკარგულება; თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 11 აგვისტოს №4-08/509 განკარგულება; 2005 წლის 30 აგვისტოს №1-2962 ნასყიდობის ხელშეკრულება; ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 13 ივლისის №385 ბრძანება; ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის დაწყების 1998 წლის 17 ივლისის №2561 ნებართვა; ამხანაგობა „...-ის“ 2003 წლის 12 ივნისის №1/3181 კრების ოქმი; ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 21 მაისის კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა; ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება.

ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 17 ივნისის №185 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ... ქ. №25-ში მცხოვრები გ. მ-ის, ი. ვ-ისა და ა. ზ-ის მოთხოვნა და ნება დაერთო კორპუსის მოპირდაპირე მხარეს მშენებარე ავტოფარეხების გასწვრივ დამატებით 3 ავტოფარეხის მოწყობაზე. ამავე გადაწყვეტილებით სადავო ტერიტორიაზე ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობას ნება დაერთო მშენებარე და ასაშენებელი ავტოფარეხების თავზე ავტოსადგომის მოწყობაზე.

ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 13 ივლისის №385 ბრძანებით დამტკიცდა გ. მ-ისათვის, გ. გ-ისათვის, ი. ვ-ისათვის და ა. ზ-ისათვის მათი კორპუსის მოპირდაპირე მხარეს, რელიეფში შეჭრით ოთხი ავტოსადგომის მოწყობის პროექტი. დადგინდა, რომ გათვალისწინებული ყოფილიყო მშენებარე და ასაშენებელი ავტოსადგომებზე ამხანაგობა „...-ისათვის“ მე-2 სართულზე ავტოფარეხების მოწყობა.

ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის დაწყების 1998 წლის 17 ივლისის №251 ნებართვით დასტურდება, რომ ნებართვა მიეცა გ. მ-ეს, ი. ვ-ს, ა. ზ-ს, გ. გ-ეს.

თბილისის მთაწმინდის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 6 დეკემბრის №4-08/71 განკარგულების თანახმად, მთაწმინდის რაიონის კომისიის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილებით შეიქმნა საინიციატივო ჯგუფი ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგური სახლის მშენებლობის თაობაზე ...-სა და ... მე-2 ჩიხის 20-ში. მითითებულ მისამართზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების საკითხი განხილულ იქნა საბინაო კომისიაზე 1991 წლის 10 დეკემბერს და შესაძლებლად ჩაითვალა აღნიშნულ მისამართზე პირადი საკუთრების საცხოვრებელი სახლის დანგრევა და ამხანაგური სახლის მშენებლობა.

მთაწმინდის რაიონის კომისიის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილების მიხედვით, სადავო ტერიტორიაზე პირადი საკუთრების საცხოვრებელი სახლების ირიცხებოდა, მეპატრონეები ითხოვდნენ სახლების დანგრევას და სანაცვლოდ ახლობლებთან ერთად ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგური სახლის აშენებას. საკითხი განხილულ იქნა მთავარი არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოში, რაზედაც სათანადო თანხმობა იქნა მიღებული. აღნიშნულზე იმსჯელა საბინაო კომისიამ 1990 წლის 18 დეკემბერს და შესაძლებლად ჩაითვალა საინიციატივო ჯგუფის ჩამოყალიბება. რაიონის კომისიის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საბინაო კომისიის 1990 წლის 18 დეკემბრის წინადადება და შეიქმნა საინიციატივო ჯგუფი, რომელსაც დაევადა ასაშენებელი სახლის პროექტის დაკვეთა და შეთანხმება მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსთან. შემნახველი ბანკის მმართველს დაევადა სესხის გამოყოფა მენაშენეთათვის.

თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 11 აგვისტოს №4-08/509 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ... ქ. №25-ში მცხოვრები გ. გ-ის თხოვნა და შესაძლებლად ჩაითვალა სახლის წინ მიმდებარე ტერიტორიაზე ავტოსადგომის მოწყობა ადრე დამტკიცებული პროექტის გასწვრივ. საკითხი განხილულ იქნა საუნეებათამორისო ტექნიკური კომისიის მიერ 1995 წლის 9 აგვისტოს.

ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 21 მაისის კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმით კორექტირება განიცადა სადავო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. 2005 წლის 30 აგვისტოს №1-2962 ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ. გ-ემ ნ. ჯ-ას მიჰყიდა მშენებარე ავტოფარეხებიდან გ. გ-ის კუთვნილი ქ ნაწილი, რომელზეც საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. მ-ის, ი. ვ-ის, ნ. ჯ-ასა და პ. ზ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ავტოფარეხები არ ფარავენ და არ იჭრებიან იმ ტერიტორიის ფარგლებში, რომელზეც მოსარჩელეთა ავტოფარეხებია განთავსებული. მოსარჩელებს უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით არც ერთი ორგანოსათვის არ მიუმართავთ, საქმეში წარმოდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლება არც ერთ მათგანს საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით არც ერთი ორგანოსათვის არ მიუმართავთ, საქმეში წარმოდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლება არც ერთ მათგანს საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველად უთითებდნენ იმ გარემოებას, რომ საქმეში დაცული უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე ისინი ტერიტორიის მართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენენ და შესაძლებელია მესაქუთრედ აღრიცხვა, ასევე გეგმის კორექტირება უსაფუძვლოდ განხორციელდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1990 წლის 30 სექტემბრის №15.10.316 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საუნეებათამორისო ტექნიკური კომისიის 1992 წლის 29 სექტემბრის №26 ოქმის წინადადება და ... ქ. №2-ში მცხოვრებ მოქალაქეებს – დ. მ-ესა და დ. ჯ-ეს, გ. ც-ს, ჯ. მ-ს, ჯ. ც-ეს, დ. დ-ეს, მ. ჩ-ეს, კ. ი-სა და გ. ც-ს ნება დაერთოთ სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე „...“ მიერ შედგენილი სქემის მიხედვით ორივე რაიონის საზღვრის გასწვრივ პერსპექტიული სატრანსპორტო გზის მარცხენა მხარეს რელიეფში შეჭრით აეშენებინათ ავტოსადგომები. მითითებულ მოქალაქეებს დაევალებათ არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოში პროექტის შეთანხმება. განისაზღვრა ყოველთვიური გადასახადი 50 მანეთის ოდენობით. ამავე გამგეობის 1995 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა ხსენებულ გადაწყვეტილებაში და მ-ის ნაცვლად ა-ე მიეთითა. ასევე დადგინდა, რომ ყოველთვიური გადასახადი განსაზღვრულიყო დადგენილი წესის შესაბამისად. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 ივნისის №4-08/345 განკარგულებით დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკური აღორძინების კავშირის ფირმა „...“ და ... ქუჩა №25-ში მცხოვრები გ. ძ-ის, მ. ბ-ის, ა. კ-ას თხოვნა და შესაძლებლად ჩაითვალა ... ქ. №25-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ავტოსადგომების გვერდით დამატებით სამი ავტოსადგომის მოწყობა და მათ გადახურვაზე ფირმა „...“ ოფისის დაშენება, რაზეც იყო არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარი სამმართველოს თანხმობა. დადგინდა, რომ შედგენილიყო პროექტი და შეთანხმებულიყო მთავარ არქიტექტორთან. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 23 ოქტომბრის №121 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ... ქ. №25-ში მცხოვრები ფირმა „...“ თავმჯდომარის ჯ. ც-ის თხოვნა და უფლება მიეცა აღნიშნული კორპუსის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ავტოსადგომის გვერდით ამავე კორპუსში მცხოვრები მოქალაქეებისათვის დამატებით მოეწყო ავტოსადგომები გადახურვაზე ფირმა „...“ ოფისის დაშენებით. ამავე გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 ივნისის №4-08/345 განკარგულება ... ქ. №25-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ავტოსადგომების გვერდით ფირმა „...“ დამატებით მოქალაქეების: გ. ძ-ის, მ. ბ-ის, ე. კ-ას ავტოსადგომების მოწყობა-გადახურვაზე ფირმა „...“ ოფისის დაშენების უფლებით. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ პროექტი უნდა შემდგარიყო დაშენების უფლებით, არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტთან შეთანხმებით. ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 27 აგვისტოს №220 გადაწყვეტილებით კიდევ ერთი ავტოსადგომის აშენების ნებართვა გაიცა. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის 2004 წლის 7 აპრილის №31 დადგენილებით დაკმაყოფილდა ... ქ. №25-ში მცხოვრები გ. ძ-ის თხოვნა და ... ქ. №25-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ეზოში აშენებული ავტოსადგომების მწკრივი მე-10 ავტოსადგომის მის სახელზე აღრიცხვის უფლება მიეცა. ქ. თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის 1997 წლის 1 ოქტომბრის №184 ნებართვა მიეცა ს. ს-ესა და ზ. ა-ეს, რომელსაც წინ უძღოდა თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1997 წლის 1 ოქტომბრის №393 ბრძანება ... ქ. №25-ის მიმდებარედ ზ. ა-ისათვის და ს. ს-ისათვის 2 ავტოსადგომის მოწყობის პროექტის დამტკიცების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 12 იანვრის №1683/გ წერილის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორები ასაჩივრებდნენ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რაც საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგინა, რომ სადავო რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ზემოთ მითითებული უფლებადამდგენი დოკუმენტები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო არსებული არასასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონი, ხოლო 2002 და 2003 წლების კორექტირებული გეგმები შედგენილ იქნა მთაწმინდის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 6 დეკემბრის №4-08/71 განკარგულების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად გამოიყო ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობისათვის მრავალბინიანი სახლის ასაშენებლად, ტერიტორია გამოთავისუფლდა კერძო მესაკუთრეთა საცხოვრებელი სახლების დანგრევის ხარჯზე. 1992 წლის 24 აპრილის №181 ბრძანებით შეთანხმდა სადავო ტერიტორიაზე ამხანაგობის 28-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. თბილისის პრეფექტურის 1999 წლის 15 ოქტომბრის №349 განკარგულებით და თბილისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის 2001 წლის 5 ოქტომბრის №356-2/7 წერილით შპს „...“ დაევალა ... სახელობის ქუჩის პერსპექტიული განვითარების პროექტის მომზადება. აღნიშნული პროექტის, სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად დამუშავებამ არსებითი ცვლილებები გამოიწვია ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის ადრე დამტკიცებულ პროექტში. დამუშავებული პროექტი განიხილება ადრე დამტკიცებულ პროექტთან ერთად, ვინაიდან ყველა იურიდიული საბუთი ინახება დამტკიცებულ პროექტში.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ არქიტექტურის სამსახურმა რეალური ქმედებები განახორციელა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე, საზღვრების კორექტირებით არ ხორციელდება საკუთრების უფლების მინიჭება ან გაუქმება, ხდება იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენა, შეცვლა ან აღდგენა, რომელიც არსებობდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის შესაბამისად. სადავოდ გამხდარი როგორც 2002, ისე 2003 წლის მიწის ნაკვეთის კორექტირებული გეგმის ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელები უთითებენ მათ მფლობელობაში არსებულ ავტოფარეხებზე სხვადასხვა დროს გაცემულ უფლებადამდგენ დოკუმენტებს. მოსარჩელებმა ვერ მიუთითეს ისეთ გარემოებაზე, რომელიც დაადასტურებდა ამხანაგობის უფლებადამდგენ დოკუმენტთან სადავო მიწის ნაკვეთის გეგმების შეუსაბამობას. სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად გამოიყო ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობისათვის მრავალბინიანი სახლის ასაშენებლად, ტერიტორია გამოთავისუფლდა კერძო მესაკუთრეთა საცხოვრებელი სახლების დანგრევის ხარჯზე. 1992 წლის 24 აპრილის №181 ბრძანებით შეთანხმდა სადავო ტერიტორიაზე ამხანაგობის 28-ბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. თბილისის პრეფექტურის 1999 წლის 15 ოქტომბრის №349 განკარგულებით და თბილისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის 2001 წლის 5 ოქტომბრის №356-2/7 წერილით შპს „...“ დაევალა ... სახელობის ქუჩის პერსპექტიული განვითარების პროექტის მომზადება. აღნიშნული პროექტის, სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად დამუშავებამ არსებითი ცვლილებები გამოიწვია ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის ადრე დამტკიცებულ პროექტში.

საქალაქო სასამართლომ მოსარჩეობით, მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელებს შესაძლოა რაიმე სახის უფლება ჰქონოდათ სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულ ავტოფარეხებზე, სამსახურს არ ართმევდა შესაძლებლობას მენაშენეთა ამხანაგობის უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე განეხორციელებინა მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. სასამართლომ დაადგინა და არც მოსარჩელები დავობენ, რომ ავტოფარეხებზე მფლობელობის მოპოვებიდან არც საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად მიუმართავთ და არც რეგისტრაცია განხორციელებულა მათ სახელზე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება ერთის მხრივ ადასტურებს მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს სადავო გეგმებისა და ჩანაწერის ბათილად ცნობის გზით ამჟამად მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მექანიზმით მიაღწიონ საკუთრების უფლების აღიარებას სადავო ტერიტორიაზე. მეორე მხრივ, მითითებული ფაქტობრივი გარემოება არ ქმნის საკმარის საფუძველს სასარჩელო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამხანაგობის უფლებადამდგენი დოკუმენტების გათვალისწინებით სამსახური უფლებამოსილი იყო შეედგინა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული გეგმა როგორც 2003, ისე 2002 წელს. სადავო გეგმებში მითითებულია მათი შედგენის საფუძველი – აქტი, რომლითაც ამხანაგობას მიეცა სადავო ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენების უფლება 1991 წელს. როგორც მითითებული, ისე სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტები სადღეისოდ ძალაშია და გაუქმებული არ არის. უფლებადამდგენ დოკუმენტებთან ერთად საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვას საფუძველად დაედო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი 2007 წლის 11 ივლისის კანონით. მითითებული კანონის მე-4 მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთათვის უარის თქმა შეიძლება, თუ არ იქნებოდა წარდგენილი ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული საბუთები ან არსებულ დოკუმენტში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრება იყო, რაც არ დასტურდება მოცემულ შემთხვევაში.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2009 წლის 12 იანვრის აქტი კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ჩ-ემ, ს. ს-ემ, მ. ა-ემ, ჯ. ც-ემ, დ. დ-ემ, გ. ძ-მა, ი. ხ-ამ, ქ. ც-მა, გ. გ-ემ, გე. გ-ემ, ა. კ-ამ და დ. ჯ-ემ, რომლებმაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების პრეტენზია და აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, უფლების რეგისტრაციის განხორციელება ხდება ამ კანონით განსაზღვრული უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე. ამავე პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-10 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. რეგისტრაციისათვის გადაიხდება „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მომსახურების საფასური. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციის წარმოება განხორციელდა იმ დროს მოქმედი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ კანონმდებლობის თანახმად, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის წინაპირობები. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა მოსარჩელეთა მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული ზედდება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მინის ნაკვეთი მოსარჩელებს საკუთრების უფლებით არა აქვთ აღრიცხული, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე ზედდება დაუდასტურებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი მოეხდინა 2003 წლის 21 მაისის მინის ნაკვეთის გეგმის კორექტირება, რითაც ქ. თბილისში, ... ქ. №62-ში და ... ქუჩის II ჩიხში მდებარე მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით დადგინდა მინის ნაკვეთის საზღვრები და არ გაზრდილა ამ მინის ნაკვეთის ფართობი. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ის გარემოება, რომ მოსარჩელებს გააჩნდათ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი საფუძვლები სადავო მინის ნაკვეთით სარგებლობისათვის, ამასთან, აღნიშნულ მიწაზე მათ შეთანხმებული პროექტებით და მშენებლობის ნებართვით განხორციელეს ავტოფარეხების მშენებლობა, არ ადასტურებს იმას, რომ 2003 წლის 21 მაისის კორექტირებული მინის ნაკვეთის გეგმის შედგენა გასცდა მართებულობის ფარგლებს, რამდენადაც სადავო მიწაზე ჩამოიშალა რელიეფი, რითაც დაინგრა მოსარჩელეთა ავტოფარეხები, ხოლო ავტოფარეხების აღდგენისა და მშენებლობისათვის ხელახალი ნებართვის მიღების მიზნით, ამ უკანასკნელთ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ მიუძღრათ, ანუ მოსარჩელებს სადავო მინით სარგებლობისათვის სტიქიური მოვლენების შემდეგ უფლების რეალიზაცია არ განუხორციელებიათ, რაც გამორიცხავს კორექტირებული გეგმის შედგენით მათი უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ჩ-ემ, ს. ს-ემ, მ. ა-ემ, ჯ. ც-ემ, დ. დ-ემ, გ. ძ-მა, ი. ხ-ამ, ქ. ც-მა, გ. გ-ემ, გე. გ-ემ, ა. კ-ამ და დ. ჯ-ემ, რომლებმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი. ამასთან, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, ხოლო რიც მნიშვნელოვან გარემოებებზე საერთოდ არ იმსჯელა.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ 2002 წლის 6 ივლისსა და 2003 წლის 21 მაისს შედგენილი მინის ნაკვეთის გეგმები არ შეესაბამებოდა მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ უფლებადამდგენ დოკუმენტებს. ამხანაგობა „...“ და მისი უფლებრივი წინამორბედი არასოდეს ფლობდნენ მინის ნაკვეთის სადავო ნაწილს, რამდენადაც მოსარჩელებს მინა გამოეყოთ 1992 წელს, იმ პერიოდში, როდესაც მონინალმდეგე მხარეთა უფლების დამდგენი დოკუმენტები უკვე გამოცემული იყო. შესაბამისად, მოსარჩელებისათვის ვერ მოხდებოდა იმ მინის გამოყოფა, რომელიც უკვე გამოყოფილი ჰქონდა ამხანაგობას. ამასთან, მინის ნაკვეთის სადავო ნაწილს კავშირი არ ჰქონია მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ ჩამოყალიბებამდე არსებული საინიციატივო

ჯგუფის წევრების საკუთრებაში არსებულ სახლებთან და მიწის ნაკვეთთან, რამდენადაც განლაგებულია სივრცობრივად სრულიად სხვა ტერიტორიაზე.

კასატორთა მითითებით, მოწინააღმდეგე მხარეებისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გეგმა შედგენილ იქნა სამჯერ. პირველად შედგენილი გეგმა წლების განმავლობაში არსებობდა უცვლელად და ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მათთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი დიდი მანძილით იყო დაშორებული მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. პირველადი გეგმით დადგენილ ფარგლებში მას დაგეგმილი ჰქონდა მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა და საამისოდ არქიტექტურული პროექტიც დამტკიცებული ჰქონდა.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ მიწის ნაკვეთის გეგმა წარმოადგენს რა მიწის ფლობის ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველ დოკუმენტს, იგი წარმოშობს კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგს – მის საფუძველზე დგინდება მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საზღვრები. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გეგმა წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც მის გარეშე, მხოლოდ მიწის გამოყოფის აქტებით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრების დადგენა შეუძლებელია.

ამდენად, კასატორთა მითითებით, 1990-1991 წლების მდგომარეობით გამოცემული უფლებადამდგენი დოკუმენტებით სადავო ტერიტორიის ფლობის ფაქტი არ დასტურდება და გაუგებარია რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ჩათვალა სასამართლომ დადგენილად მიწის ნაკვეთის აღნიშნულ ნაწილზე მოწინააღმდეგე მხარეების ფლობის ფაქტი იმ პირობებში, როდესაც ამხანაგობა „...“ არ აცხადებდა, რომ იგი ფლობდა აღნიშნულ ტერიტორიას.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორთა მითითებით, სასამართლომ არ იხელმძღვანელა საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ექსპერტიზა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ტარდება, თუ მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. მართალია, ექსპერტიზის დასკვნას არა აქვს წინასწარ დადგენილი იურიდიული ძალა და არ არის საავტორო სასამართლოსათვის, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში ის ფაქტობრივი გარემოება, რომლის გარკვევის მიზანსაც ემსახურებოდა ექსპერტიზის დანიშვნა, კვლევის შედეგად დადგინდა, თუმცა სასამართლოს გადაწყვეტილებით სხვა შედეგი დადგა და სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა ექსპერტიზის შედეგებზე.

საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 19 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი განუხილველად იქნა დატოვებული.

საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 12 ივლისის განჩინებით ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო მ. ჩ-ის, ს. ს-ის, მ. ა-ის, ჯ. ც-ის, დ. დ-ის, გ. ძ-ის, ი. ხ-ას, ქ. ც-ის, გ. გ-ის, გე. გ-ის, ა. კ-ასა და დ. ჯ-ის განცხადების საფუძველზე გაუქმდა საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 19 აპრილის განჩინება და საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება განახლდა.

საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით მ. ჩ-ის, ს. ს-ის, მ. ა-ის, ჯ. ც-ის, დ. დ-ის, გ. ძ-ის, ი. ხ-ას, ქ. ც-ის, გ. გ-ის, გე. გ-ის, ა. კ-ასა და დ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ჩ-ის, ს. ს-ის, მ. ა-ის, ჯ. ც-ის, დ. დ-ის, გ. ძ-ის, ი. ხ-ას, ქ. ც-ის, გ. გ-ის, გე. გ-ის, ა. კ-ასა და დ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 30 სექტემბრის №15.13.316, 1995 წლის 12 აპრილის №3.26.62 გადაწყვეტილებებით, ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 ივნისის №4-08/345 განკარგულებით, 1996 წლის 23 ოქტომბრის №121 გადაწყვეტილებითა და 1997 წლის 27 აგვისტოს №223 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... ქ. №25-ის მაცხოვრებლებს - დ. მ-ეს, დ. ჯ-ეს, გ. ც-ს, ჯ. მ-ს, ჯ. ც-ეს, დ. დ-ეს, მ. ჩ-ეს, ზ. ა-ეს, გ. ძ-ს, ა. კ-ას, ს. ს-ეს, გ. გ-ეს, კ. ი-სა და დ. ც-ს ნება დაერთოთ საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე განეხორციელებინათ ავტოსადგომების მშენებლობა. მოსარჩელების სახელზე ქ. თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ გაიცა მშენებლობის ნებართვები. მოქალაქე ა. კ-ას მიერ აშენებული ავტოსადგომი ნასყიდობის საფუძველზე გადაეცა გ. გ-ეს. 1998 წლის 8 აგვისტოს მომხდარი მეწყერის შედეგად დაინგრა მოსარჩელეთა ავტოსადგომები. ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 7 აპრილის დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 1998 წლის 7 სექტემბრის №421 განკარგულების შესაბამისად ... ქ. №25-ში მოეწყო დამცავი საყრდენი კედელი დანგრეული ავტოსადგომების გათვალისწინებით. ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 17 ივნისის №185 გადაწყვეტილებით ავტოსადგომების მოწყობის ნება დაერთო ქ. თბილისში, ... ქ. №25-ში მაცხოვრებ მოქალაქეებს, მოწინააღმდეგე მხარეებს – მ. მ-ეს, ი. ვ-ს, და ა. ზ-ს, კორპუსის მოპირდაპირე მხარეს მშენებარე ავტოფარეხების გასწვრივ. ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 13 ივლისის №385 ბრძანებით შეთანხმდა მოწინააღმდეგე მხარეების მიერ ოთხი ავტოფარეხის მოწყობის პროექტი. 2005 წლის 30 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. გ-ემ მშენებარე ავტოფარეხებიდან კუთვნილი ნაწილი მიჰყიდა ნ. ჯ-ას.

ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... მე-2 ჩიხი №20-ისა და ... ქ. №62-ში მდებარე პირადი საკუთრების საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრებს ნება დაერთო სახლების დანგრევასა და სანაცვლოდ ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგური სახლის აშენებაზე. აღნიშნულის შესაბამისად, შესაძლებლად ჩაითვალა საინიციატივო ჯგუფის ჩამოყალიბება. რაისაბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით საინიციატივო ჯგუფს დაევალა ასაშენებელი სახლის პროექტის დაკვეთა და მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსთან შეთანხმება. ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის საკრებულოს გამგეობის პრეფექტურის 1991 წლის 6 დეკემბრის №4-08/71 განკარგულებით შესაძლებლად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... ქ. №62, ... მე-2 ჩიხი №18-20-ში პირადი საკუთრების საცხოვრებელი სახლების დანგრევა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგური სახლის მშენებლობა საინიციატივო ჯგუფის ხელმძღვანელობით. ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1992 წლის №181 ბრძანებით შეთანხმდა საცხოვრებელი სახლის პროექტი. ქ. თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ 1992 წლის 3 ივნისს გაიცა №87 ნებართვა, რომლითაც ამხანაგობას ნება დაერთო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე. ამხანაგობის კრების ოქმის თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით 1990 წელს შექმნილი ამხანაგობა „...-ის“ სამართალმემკვიდრედ ჩამოყალიბდა ამხანაგობა „...“ საცხოვრებელი სახლის აშენების ვადით. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 20 ივლისის №20/590 ბრძანებით შეთანხმდა ამხანაგობა „...-ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. პროექტის კორექტირება საქმეში წარმოდგენილი პროექტის საექსპერტო დასკვნის თანახმად, განაპირობა ქუჩის პერსპექტიულმა განვითარებამ. კორექტირებული პროექტის განმარტებითი ბარათის თანახმად, შეიცვალა საცხოვრებელი სახლის გენგეგმა, მისი გაბარტები, სართულიანობა, გაუქმდა პირველი სართულის სივრცე, რომელიც გამოყენებული უნდა ყოფილიყო ავტოსადგომებისა და საყრდენი კედლის მოსაწყობად. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2010 წლის 1 ივნისს გაცემული №6/650 მშენებლობის ნებართვით ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ს“ ნება დაერთო ქ. თბილისში, ... ქ. №62, ... მე-2 ჩიხი №18-20-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე.

ქ. თბილისში, ... ქ. №62, ... მე-2 ჩიხი №18-20-ში მდებარე 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მონინალმდეგე მხარეების – გ. მ-ის, ი. ვ-ის, პ. ზ-ის, ნ. ჯ-ისა და ამხანაგობა „...-ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძვლად მიეთითა შემდეგი დოკუმენტები: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონი; ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 19 დეკემბრის №2988 გადაწყვეტილება; თბილისის მთაწმინდის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 6 დეკემბრის №4-08/71 განკარგულება; თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 11 აგვისტოს №4-08/509 განკარგულება; 2005 წლის 30 აგვისტოს №1-2962 ნასყიდობის ხელშეკრულება; ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 13 ივლისის №385 ბრძანება; ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის დაწყების 1998 წლის 17 ივლისის №2561 ნებართვა; ამხანაგობა „...-ის“ 2003 წლის 12 ივნისის №1/3181 კრების ოქმი; ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 21 მაისის კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა; ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება.

მოსარჩელები წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვენ მიწის ნაკვეთის გეგმებისა და მონინალმდეგეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობას იმ საფუძვლით, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში აქვთ უძრავი ქონება – მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მათი ავტოსადგომებია განთავსებული, რომელიც უკანონოდ დარეგისტრირდა მონინალმდეგე მხარეთა საკუთრებად.

საქმეზე ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №62/... მე-2 ჩიხი №18-20-ში მდებარე, 2002 წლამდე არსებული ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებისა და მოსარჩელეთა მიერ დაკავებული ავტოფარეხების საზღვრების ურთიერთშედარების შედეგად დგინდება მათ შორის ურთიერთგადაფარვის ფაქტი. 2002 წლის 8 ივლისს კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებისა და მოსარჩელეთა მიერ დაკავებული ავტოფარეხების საზღვრების ურთიერთშედარების შედეგად დგინდება, რომ მათ შორის ადგილი აქვს ურთიერთგადაფარვას ფართით – 78,7 კვ.მ, ხოლო 2003 წლის 21 მაისს შედგენილი კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებისა და მოსარჩელეთა მიერ დაკავებული ავტოფარეხების საზღვრების ურთიერთშედარების შედეგად გადაფარვის ფართი შეადგენს 156,1 კვ.მ-ს. საჯარო რეესტრში დღეისათვის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.15.02.055.120) საზღვრებსა და ავტოფარეხებს შორის ურთიერთგადაფარვის ფართია 172,8 კვ.მ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მოსარჩელეთა ძირითად არგუმენტებზე, რასაც ემყარებოდა სასარჩელო მოთხოვნა. სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს დასაბუთებულ მსჯელობას მათი შეფასებისა და გაქარწყლების შესახებ. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოიყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოიყენებინა.

მოსარჩელეთა მოთხოვნა ემყარება იმ ძირითად არგუმენტს, რომ ისინი არიან სადავო ნაწილში მიწის მართლზომიერი მფლობელები, რამდენადაც ზემოთ მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტებით მოხდა მათ საცხოვრებელ სახლებთან არსებულ მიწაზე ავტოსადგომების განთავსების უფლების მინიჭება და დღემდე ფლობენ და სარგებლობენ აღნიშნული უძრავი ქონებით. შესაბამისად, მოსარჩელები უკანონოდ მიიჩნევენ მიწის მონინააღმდეგე მხარეთა სახელზე დარეგისტრირებას, რაც განხორციელდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მით უფრო, რომ მოსარჩელეთა მითითებით, აღნიშნული კანონი როგორც მართლზომიერ მფლობელებს მათაც ანიჭებდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღიარების უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეთა მართლზომიერ მფლობელობაში იყო თუ არა და შესაბამისად, სწორად აღირიცხა თუ არა მონინააღმდეგე მხარეთა საკუთრებად.

საქმეში წარმოდგენილია გამგეობის მიერ გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მოსარჩელეთათვის სადავო მიწაზე ავტოსადგომების მოწყობის შესახებ. 1998 წელს მეწყერის შედეგად დანგრეული ავტოსადგომები ფაქტობრივად აღდგენილ იქნა. საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 7 აპრილის დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 1998 წლის 7 სექტემბრის №421 განკარგულების შესაბამისად ... ქ. №25-ში მოეწყო დამკავი საყრდენი კედელი დანგრეული ავტოსადგომების გათვალისწინებით. ფაქტობრივად აღმინისტრაციულმა ორგანოებმა დაადასტურეს სტიქიური მოვლენის გამო დანგრეული ავტოსადგომების აღდგენაზე მოსარჩელეთა უფლება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე განიხილება – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა სადავო მიწის მოსარჩელეთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის შესახებ. ამასთან, მონინააღმდეგე მხარეთა სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის აღრიცხვას საფუძველად დაედო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, თუმცა სასამართლოს რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმებისას არ უმსჯელია მითითებული კანონით გათვალისწინებული რომელი საფუძველი იყო სახელზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. აღნიშნული კანონი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარებას თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე (რაც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციას განეკუთვნება) და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლება აღიაროს მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობის მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა დგინდებოდა თუ არა მონინააღმდეგე მხარეთა მართლზომიერი ფლობის ფაქტი სადავო მიწაზე და რომელი დოკუმენტებით დასტურდებოდა აღნიშნული უფლება იმის გათვალისწინებით, რომ ექსპერტიზის დასკვნითაც დადგენილია და არც მხარეები ხდიან სადავოდ, რომ ავტოსადგომებით დღესაც მოსარჩელები სარგებლობენ.

საქმეზე ჩატარებული ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით დადგინდა გადაფარვის ფაქტი როგორც 2002 წელს, ასევე 2003 წელს შედგენილი მიწის ნაკვეთის გეგმების შესაბამისად, რაზეც საერთოდ არ იმსჯელა და არ შეაფასა სააპელაციო სასამართლომ, რითაც დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნა. მითითებული ნორმის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტიზის დანიშვნა ხდება, როდესაც სპეციალური ცოდნის მქონე სპეციალისტების განმარტება და კვლევა მნიშვნელოვანია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად. მით უფრო, როდესაც საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთების გადაფარვას, აზომვას, გეგმარებით და სხვა ტექნიკურ საკითხებს, საქსპერტო კვლევა გადაწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება საქმის არსებითი გარემოებების დადგენისათვის. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის გეგმების კანონიერება და მისი შესაბამისობა საპროექტო დოკუმენტაციასთან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მართალია ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება სსსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში, რაც არ განხორციელებულა მოცემულ შემთხვევაში.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია მოწინააღმდეგე მხარეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია იმ დასაბუთებით, რომ მოსარჩელებს საკუთრებაში არ აღუ-რეცხავთ სადავო მიწის ნაკვეთი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარ-ჩელები სწორედ იმაზე აპელირებენ, რომ სადავო მიწა მათ მართლზომიერ მფლობელობაშია და მათ ერ-თმევათ მისი საკუთრებად აღრიცხვის უფლება, რასაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ანიჭებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონიერად, უფლებისდამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე და არ არსებობდა რეგის-ტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების კანონიერების შემოწმებისას სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა ურთიერთშესაბამისობაში იყო თუ არა მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები – მშენებლობის ნე-ბართვები, საპროექტო დოკუმენტაცია და მიწის ნაკვეთის გეგმის მონაცემები, რამდენადაც მრავალბინი-ანი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრები დგინდება საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო მართალია პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთი-ერთშესაბამისობაზე.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს საქმის განხილვისას უნდა გამოეკვლია მარეგისტრირებული ორ-განოს მიერ სწორად განხორციელდა თუ არა რეგისტრაცია და წარდგენილი დოკუმენტაცია ადასტურებ-და თუ არა მათ უფლებას მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე.

გარდა აღნიშნულისა, განსახილველი სამართალურთიერთობის მონაწილეს წარმოადგენს ბინათმესა-კუთრეთა ამხანაგობა, რომელიც საქმეში მესამე პირადაა ჩაბმული. საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ამხანაგობა „...-ის“ თავმჯდომარის წარმომადგენელმა იშუამდგომლა საქმეში ამხანაგობის წევრების ჩაბმაზე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს აღნიშნულ საკითხზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა, მისი არსიდან გა-მომდინარე, ფუნქციონირებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას, მის დასრულებამ-დე, ხოლო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების შემდგომ, „ბინათმესაკუთ-რეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად იქმნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელზეც ვრცელდება აღნიშნული კანონის მოთხოვნები. საქმის მასალების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა არ დასრულებულა, ბინები ინდივიდუალურად საკუთრების უფლე-ბით არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, იგი არ ექცევა „ბინათმესაკუთრეთა ამ-ხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირების სფეროში. აღნიშნული კანონის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას სამართლებრივ ურთიერთობებში წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი პირი.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ინდივიდუალურ მშენებელთა ამხანაგობა „...“ საერთო კრების ოქმის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №62, ... ქ. №18-20-ის მაცხოვრებელთა მიერ ახალი მრავალბინიანი საცხოვ-რებელი სახლის აშენების მიზნით შექმნილი ამხანაგობა „...-ის“ სამართალმემკვიდრედ ჩამოყალიბდა ამ-ხანაგობა „...“. 2006 წლის 2 მარტის №2 საერთო კრების ოქმის მიხედვით, ამხანაგობის თავმჯდომარედ არ-ჩეულ იქნა ნ. ე-ა. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...-ის“ წევრთა 2007 წლის 15 აგვისტოს გადან-ყვეტილების მე-11 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის თავმჯდომარეს მიენიჭა მესამე პირებთან ურთიერთო-ბასა და სასამართლოში ამხანაგობის ერთპიროვნულად წარმომადგენლობის უფლებამოსილება. იგივე დათქმას შეიცავს ამხანაგობის 2007, 2010 წლების გადანყვეტილებებიც.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებაზე, დაადგინოს ამხანა-გობის დღეის მდგომარეობით მოქმედი აქტებით იგივე უფლებამოსილება აქვს თუ არა მინიჭებული თავ-მჯდომარეს და არსებობს თუ არა საქმეში წევრების ჩაბმის საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ. ჩ-ის, ს. ს-ის, მ. ა-ისა და სხვათა საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადანყვედეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის რეგისტრაცია

მინის ნაკვეთის თაობაზე საჯარო რეესტრის მონაცემების უზუსტობის პრაქტიკის აღწერა

განხილვა

№ბს-1815-1783(კ-11)

12 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, წარმოების განახლების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

20.06.11წ. ბ. ს-მა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.04.10წ. და 20.05.10წ. გადაწყვეტილებების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.11წ. №81832 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე ადმინისტრაციული წარმოების განახლების, გლდანში, ... დასახლებაში არსებული მინის ნაკვეთის რეგისტრაციისა და საკადასტრო რუკის გაცემის შესახებ მოპასუხის დავალებულია.

მოსარჩელის მითითებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.04.10წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა გლდანში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ მინის რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო ამავე სამსახურის 20.05.10წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რაც განხორციელდა უკანონოდ. მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურის სახელზე გაიგზავნა წერილი, რათა სარეგისტრაციო სამსახურს განემარტა და დაეზუსტებინა რა თვალსაზრისით უნდა მომხდარიყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირება, რამდენადაც აღნიშნულის შესახებ არ იყო გასაგებად აღნიშნული წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში და განმცხადებელი მოკლებული იყო შესაძლებლობას გამოენიშნებინა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი ხარვეზი. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო, რომ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე მოცემული მინის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას და საჭირო იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, თუმცა რაში მდგომარეობდა ნახაზზე მოცემული ნაკვეთის მდებარეობის შეუსაბამობა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან, გადაწყვეტილებაში არ იყო მითითებული. მოსარჩელის მითითებით, სადავო მინის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, გლდანი, ... დასახლება, საკუთრების უფლება მოპოვებული ჰქონდა 1990-იანი წლებიდან, რაზეც არსებობდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. შესაბამისად, უსაფუძვლოდ ეთქვა უარი მის საკუთრებაში არსებულ 1000 კვ.მ და 500 კვ.მ მინის ნაკვეთებზე დაზუსტებული საკადასტრო რუკის გაცემაზე, რითაც შეიზღუდა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 26.07.11წ. გადაწყვეტილებით ბ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის 23.09.03წ. ამონაწერის თანახმად, ბ. ს-ს 14.03.97წ. №1953 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა უძრავი ნივთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – 72, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 47, ნაკვეთი – 007, ფართობი – 0,1 ჰა, დაუზუსტებელი). ბ. ს-მა სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა გლდანში, ... დასახლებაში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას ერთვოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელექტრონული ვერსიით. მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძველზე, რომ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მინის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას და მოითხოვა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 20.05.10წ. გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რამდენადაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 30.05.11წ. განიხილა ადმინისტრაციული საჩივარი და განმარტა, რომ ბ. ს-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, კერძოდ, 11.07.06წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის მიხედვით ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა სოფელ გლდანში, ... მდებარე მინის ნაკვეთი – დაუზუსტებელი 0,05 ჰა (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – 72, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 46, ნაკვეთი – 141, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო კოდი ...). საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ბ. ს-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, აღნიშნული გარემოება, სასამართლოს მითითებით, დაადასტურა მოსარჩელემ სხდომაზე, თუმცა შესაძლებლად მიიჩნია ამ მდგომარეობით უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 18.01.11წ. გადაწყვეტილების შესაბამისად, რომლითაც ბ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.07.10წ. №171903 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით და აღნიშნა, რომ ბ. ს-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონის შესაბამისად გამოსცა აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეენეცხა სარეგისტრაციო წარმოება, რამდენადაც ბ. ს-ს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარუდგენია შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ს-მა, რომელმაც საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 02.11.11წ. განჩინებით ბ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს 26.07.11წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტს საქალაქო სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული დასკვნების გასაბათილებლად არ მიუთითებია შესაბამის გარემოებებზე და სსსკ-ის 102.3 მუხლის შესაბამისად არ წარუდგენია მტკიცებულებები.

სააპელაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტსა და ამავე კანონის 22.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითებით მართლზომიერად მიიჩნია სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ს-მა, რომელმაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოების მიერ მიღებულ იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებები, სასამართლოებმა მოპასუხეთა პოზიციაზე დაყრდნობით მიიღეს გადაწყვეტილებები, არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები და არ დაასაბუთეს სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის კანონიერება. იმ პირობებში, თუ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები არ შეესაბამებოდა საკუთრებაში არსებულ ქონებას, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიუთითებინა ად მდებარეობდა ბ. ს-ის სახელზე რიცხული ქონება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, რამდენადაც მხოლოდ ნორმაზე მითითება ვერ გახდება რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი შესაბამისი დასაბუთების გარეშე – კონკრეტულად რა დოკუმენტების წარდგენა ევალება დაინტერესებულ მხარეს, რაც სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია. შესაბამისად, კასატორის მითითებით, სადავო აქტები გამოიცა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, დაირღვა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5, 21-ე, 25-ე მუხლები და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

კასატორის მითითებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოებები, რომ ბ. ს-ი ფლობს ... მიწის ნაკვეთს, რაც დადასტურებულია როგორც საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ასევე აღიარებულია საჯარო რეესტრის წარმომადგენელთა მიერ სასამართლოს სხდომაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებულ განჩინებას მიიჩნევს დაუსაბუთებლად, თვლის, რომ საქმე არასრულყოფილადაა გამოკვლეული და შესწავლილი, სახეზეა პროცესუალური და მატერიალური სამართლის ნორმების დარღვევა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლების თანახმად იძლევა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს.

საქართველოს კონსტიტუციის 82.1 მუხლის შესაბამისად, მართლმსაჯულების განხორციელება, როგორც სასამართლო ხელისუფლების განხორციელების ფორმა, წარმოადგეს პირის დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვის ერთ-ერთ სამართლებრივ საშუალებას. უფლების დაცვის ყველაზე მაღალ გარანტს ქმნის სწორედ სასამართლო, რის გამოც სამართალწარმოების პროცესში დადგენილი წესისა და პროცედურების დაცვას და შედეგის დამასაბუთებელი არგუმენტების წარმოდგენას საკასაციო სა-

სამართლოს მოსაზრებით, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება უფლებრივი საკითხის დადგენის პროცესში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ბ. ს-ის სარჩელის უარყოფის საფუძველს. სასამართლო მიუთითებს, რომ ბ. ს-ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, რის გამოც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. საგულისხმოა, რომ ანალოგიურ მოტივაციას შეიცავს თავად გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტიც.

საკასაციო სასამართლო არ გამორიცხავს შესაძლებლობას, რომ ბ. ს-ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდეს უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, მაგრამ საკასაციო სასამართლოსათვის დაუდგენელია, თუ რა გზით მივიდა ქვედა ინსტანციის სასამართლო აღნიშნულ დასკვნამდე, რაში გამოიხატება ან რაში ვლინდება არსებული შეუსაბამობა და არსებობს თუ არა მისი აღმოფხვრის სამართლებრივი მექანიზმები.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მხარეთა მიერ გადაწყვეტილების აქცეპტირება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც გადაწყვეტილება შეიცავს განმარტებას და პასუხს კითხვაზე, არსებულ სამართლებრივ მდგომარეობაში რატომ მივიდა სასამართლო საკითხის მსგავს გადაწყვეტამდე.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტით მიღწეული არ არის სამართლებრივი მიზანი – მხარეთა შორის სამართლებრივი კონფლიქტი ამოწურული არ არის. საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დავის სწორ სამართლებრივ გადაწყვეტას, რამდენადაც აღნიშნული გადაწყვეტილებით ეჭვქვეშ დგება მხარის ისეთი ფუნდამენტალური უფლება, როგორცაა – საკუთრების უფლება.

საგულისხმოა, რომ 2003 წლის 23 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ბ. ს-ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთი, რომლის მისამართია: სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – 72, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 47, ნაკვეთი – 007. ფართობი – 0,1 ჰა. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 1997 წლის 14 მარტის №953 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

2006 წლის 21 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ბ. ს-ის სახელზე ირიცხება ასევე მე-2 მიწის ნაკვეთი; სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – 72, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 46, ნაკვეთი – 141, ფართობი – 0,05 ჰექტარი. საკუთრება რეგისტრირებულია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მართალია ორივე ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი რეგისტრაციით, მაგრამ დავის განხილვის არც ერთ ეტაპზე არ დამდგარა საკითხი იმის შესახებ, რომ რეგისტრაცია წარმოებულობა იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით. ამდენად, დავის განხილვის მომენტისათვის ნამდვილია და ძალაშია ბ. ს-ის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ბ. ს-ს საკუთრების უფლებით გააჩნია შემდეგი უძრავი ქონება; 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 47 და 0,05 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – 72, სექტორი – გლდანი, კოდი – 13, კვარტალი – 46, ნაკვეთი – 141.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს რეესტრის მონაცემებსა და ნამდვილ მდგომარეობას შორის შესაბამისობის ფაქტს და დაუშვებლად მიიჩნევს რეგისტრირებული უფლების არსებობას თავად უფლების ობიექტის არარსებობის პირობებში და თვლის, რომ გამორიცხულია საკუთრება იმ ძირითადი სუბსტანციების გარეშე, რაც მას განასხვავებს სხვა უფლებებისაგან.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმის განხილვის პროცესში სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან დარღვეულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარმოადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობას ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. საგულისხმოა, რომ აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემომწმება, მტკიცების ტვირთი ამ შემთხვევაში გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე. მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადაწინააღმდეგება, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელე სრულად თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების იმ ვალდებულებისაგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება. თუმცა ამასთანავე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2 მუხლით დადგენილი პირობა ნიშნავს სწორედ იმას, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემომწმებისათვის აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლობიერების დამტკიცება. კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება ამტკიცოს სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რამდენადაც მატერიალურ-სამართლებრივი კანონიერების თანახმად, მას გააჩნია ვალდებულება გასაჩივრების პრეზუმფციის გარეშეც მიიღოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება სასამართლოს ვალდებულებას, მით უფრო ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის მახასიათებელი ინკვიზიციურობის ელემენტების გათვალისწინებით, წარმოადგენს მტკიცებულებე-

ბის სრულყოფილი გამოკვლევა, შეჯერება და მხოლოდ ყველა გარემოების შეპირისპირების საფუძველზე არგუმენტირებული გადაწყვეტილების მიღება. როგორც აღინიშნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლოს მიერ გაზიარებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მოტივაცია, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არ არის ის მტკიცებულებები, მოსაზრებები და სამართლებრივი შეფასებები, რამაც სასამართლო მიიყვანა საქმის სწორედ იმგვარად გადაწყვეტამდე, როგორც ეს გასაჩივრებულ განჩინებაშია წარმოდგენილი.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს ასევე საქმეზე გამოკვეთილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე, კერძოდ, 2012 წლის 3 აპრილის მდგომარეობით მინის ნაკვეთზე, რომელზეც ბ. ს-ი ითხოვს უფლების რეგისტრაციას, რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის დებულებების გამოყენებას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მისცემს მხარეთა უფლებების სრულყოფილად დაცვისა და დავის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს დავა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, რა ეტაპზეც სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს რაში ვლინდება შეუსაბამობა უძრავი ნივთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის, რეალურად სად მდებარეობს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ნაკვეთი და რა სახის მტკიცებულებებით დასტურდება დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დ ა ა ლ ბ ი ნ ა:

1. ბ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 2 ნოემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერება

განჩინება

№ბს-1762-1730(კ-11)

27 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 2 ნოემბერს შპს „...“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. ბათუმის მერიისა და მესამე პირის – ბინათმშენებლობა „...“ მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005 წლის 1 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გ. ჯ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა დაევა, რომლის თანახმადაც, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე გ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრა 715 კვ.მ-ით. აღნიშნული მინის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა გ. ჯ-ის საკუთრებად და 2006 წლის 30 აგვისტოს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც მინის ნაკვეთის დაზუსტებულ ოდენობად მიეთითა 715 კვ.მ. სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძველად დაედო შპს „ტ ...“ მიერ შედგენილი და საჯარო რეესტრში წარდგენილი მინის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლის საზღვრების მონაცემიც 2006 წლის 30 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთად გაცემულ საკადასტრო რუკასა და გეგმაზე აისახა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 20 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ. ჯ-მა გაყიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც იყიდა შპს „...“. საჯარო რეესტრის მიერ 2007 წლის 24 სექტემბერს გაცემული ამონაწერების თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 215 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ. ჯ-ის საკუთრებას, ხოლო 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შპს „...“ საკუთრებას.

მოსარჩელის მითითებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 9 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბინათმშენებლობა „...“ სარჩელი ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზის და ჩანაწერის ბათილად ცნობის, ასევე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილების (715 კვ.მ ნაცვლად 522 კვ.მ-ის მითითების) შეტანის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნულის შემდგომ, 2009 წლის 10 ივლისის ბინათმშენებლობა „...“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტება მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ... ქ. №21-ში მიწის ნაკვეთი აღირიცხა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებაში, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი 1701 კვ.მ, საკადასტრო კოდით №05.28.05.2008.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 24 სექტემბერს შპს „...“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №2/4-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით 30 კალენდარული დღის ვადით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. შესაბამისად, შპს „...“ დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მისი ელექტრონული ვერსიის წარდგენა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის, შპს „...“ მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, სრულყოფილი ელექტრონული ვერსია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის და ინსტრუქციის 63-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ოქტომბრის №882009302287-06 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-9 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად – მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელი იყო რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტისა და 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხედველობაში იყო მისაღები ის გარემოება, რომ 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართზე დაზუსტებული სარეგისტრაციო მონაცემები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 2005 წლიდან, ხოლო „...“ საკუთრებაში კი 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი რეგისტრირებული იყო 2007 წლიდან.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის შესაბამისად, ბინათმშენებლობა „...“ მოითხოვა რა ფართობის დაზუსტება, საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის უნდა დაერთო წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონტაჟებული უნდა ყოფილიყო უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის ხელმოწერით, რასაც ადგილი არ ჰქონია. გამომდინარე აქედან, მარეგისტრირებელ ორგანოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის თანახმად უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო თავად გაესწორებინა დაშვებული შეცდომა.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ 2009 წლის 26 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 25 მარტის №01-09/16 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული აქტით ლეგალიზებული, ... ქუჩა №21-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციიდან (კედლიდან) გადმოსული მე-2 და შემდგომი სართულების ნაწილები 0,2 მეტრით იჭრებოდა ... ქუჩა №2/4-ში მდებარე, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რითაც ირღვეოდა ნაკვეთის მესაკუთრის, შპს „...“ კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 28 სექტემბრის №684 ბრძანებით შპს „...“ მიჩნეულ იქნა არაუფლებამოსილ პირად და უარი ეთქვა საჩივრის წარმოებაში მიღებაზე, იმ საფუძველით, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა, მათ შორის მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი შენობის ძირითადი კონსტრუქციისგან 0,2 მეტრით გადმოსული ნაწილები, მთლიანად განლაგებული იყო ... ქ. №21-ში მდებარე ბინათმშენებლობა „...“ კუთვნილ 1 701 კვ.მ მიწის ფართზე, შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 25 მარტის ბრძანება შპს „...“ კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს არ ეხებოდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სარჩელის არაერთგზის დაზუსტების შემდეგ, საბოლოოდ, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 28 სექტემბრის №684 ბრძანების, შპს „ტ...“ მიერ 2009 წლის 10 ივლისს შესრულებული ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე ბინათმშენებლობა „...“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის №882009202279-07 გადაწყვეტილების თანმდევი შედეგებით ბათილად ცნობა, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ოქტომბრის №882009302287-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის შპს „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკლებულიება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 10 თებერვლის განჩინებით მოცემულ საქმეში თანამოპასუხედ ჩაება შპს „ტ...“.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ შპს „...“ მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...“ საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ამავე მტკიცებულებების თანახმად, შპს „...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით არ იყო რეგისტრირებული.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2009 წლის 29 ივლისს მომზადებული საჯარო რეესტრის №05.28.05.008 ამონაწერისა და 2009 წლის 13 ივლისს მომზადებული №05.28.05.008 საკადასტრო გეგმის თანახმად, ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე 1 701 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ხოლო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი იყო 8 160,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში აღრიცხული იყო დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის №05.28.05.008 ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის თანახმად, ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრება (... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი – 1 701 კვ.მ), განსხვავებით შპს „...“ საკუთრებაში არსებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისაგან, წარმოადგენდა დაზუსტებულ მონაცემებს, რაც იმას ნიშნავდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის აზომვა განხორციელებული იყო კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული აზომვითი ნახაზით და იგი, როგორც დაზუსტებული მონაცემებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო საჯარო რეესტრში.

2009 წლის 10 ივლისის №882009202279 ივსცხადების სარაითთ ირკვეოდა, რომ 2009 წლის 10 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ამხანაგობა „...“ და ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №882009202279-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მოეთხოვა წარედგინა ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია.

2009 წლის 17 ივლისს ამხანაგობა „...“ უზრუნველყო საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენა, რაზედაც შედგა განცხადების მიღების №882009202279 ბარათი. აღნიშნულის შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 29 ივლისს მიღებულ იქნა №882009202279-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ და ამავე დღეს, 29 ივლისს მიღებულ იქნა №882009202279-07 გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტზე და განმარტა, რომ ვინაიდან რეგისტრაცია წარმოებდა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ხოლო ამხანაგობა „...“ მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული ფართობი 1 პროცენტზე მეტად არ აღემატებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობს და არ ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება მომიჯნავე, შპს „...“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, სასამართლომ ჩათვალა, რომ რეგისტრაცია კანონის შესაბამისად განხორციელდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2009 წლის 24 სექტემბერს შპს „...“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №2-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებათა ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით 30 კალენდარული დღის ვადით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. შესაბამისად, შპს „...“ დაევალა კორექტირებუ-

ლი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მისი ელექტრონული ვერსიის წარდგენა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის, შპს „...“ მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, სრულყოფილი ელექტრონული ვერსია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის და ინსტრუქციის 63-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ოქტომბრის №882009302287-06 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე-22-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის, შპს „...“ მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სრულყოფილი ელექტრონული ვერსია, ცალსახად არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 2009 წლის 26 აგვისტოს შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის სამსახურის 2008 წლის 25 მარტის №01-09/16 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული აქტით ლეგალიზებული, ... ქუჩა №21-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციიდან (კედლიდან) გადმოსული მე-2 და შემდგომი სართულების ნაწილები 0,2 მეტრით იჭრებოდა ... ქუჩა №2/4-ში მდებარე, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რითაც ირღვეოდა ნაკვეთის მესაკუთრის, შპს „...“ კანონიერი უფლებები და ინტერესები. აღნიშნული საჩივრის განხილვის მიზნით, ქ. ბათუმის მერიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამოთხოვილ იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე, ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებულ 1 701 კვ.მ ფართობს დაკავშირებით საჯარო რეესტრში არსებული დოკუმენტაცია, რა დროსაც დადგინდა, რომ ბ/ა „...“ მიერ საჯარო რეესტრისადმი წარდგენილ იქნა შპს „ტ...“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზი, ხოლო მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ელექტრონული ნივთიდან ამოღებული №05.28.05.008 საკადასტრო გეგმა შედგენილი იყო აღნიშნული ნახაზის საფუძველზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრში მოპოვებული დოკუმენტაცია იძლეოდა საშუალებას მომხდარიყო ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა შპს „...“ სარჩელის მოტივები, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე შენობის მე-2 და შემდგომი სართულების, ძირითადი კონსტრუქციისაგან (კედლიდან) გამოწეული ნაწილები მთლიანად იჭრებოდა შპს „...“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნულს ვერ ცვლიდა ის გარემოება, რომ მათ მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა გააჩნდა ამხანაგობა „...“.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთი ამხანაგობა „...“ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა დაზუსტებული სახით, რაც ნიშნავდა იმას, რომ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები დადგენილი იყო ზუსტად, შპს „...“ სახელზე კი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო დაზუსტებული სახით, ხოლო ფართის საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია უშვებდა ალბათობას, რომ დაზუსტების შემთხვევაში შესაძლებელია მომხდარიყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების შეცვლა.

ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე 1 701 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმისა და ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში არსებული 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის ურთიერთშედარების საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებს შორის არსებობდა ზედდება ანუ გადაფარვა, მაგრამ სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ქ. ბათუმის მერია არ იყო უფლებამოსილი, განეხილა მიწის ნაკვეთის ამხანაგობა „...“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა, მათ შორის მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი შენობის ძირითადი კონსტრუქციისაგან 0,2 მეტრით გადმოსული ნაწილები, მთლიანად განლაგებული იყო ... ქ. №21-ში მდებარე ბინათმშენებლობა „...“ კუთვნილ 1 701 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, ამდენად, ქ. ბათუმის მერიის მიერ სწორად იქნა გაკეთებული დასკვნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის დიპლომატიის 2008 წლის 25 მარტის ბრძანება შპს „...“ კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს არ ეხებოდა, რის გამოც მომჩივანი მხარე არაუფლებამოსილ პირად ჩათვალა და წარმოებაში არ მიიღო შპს „...“ საჩივარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე და მათი მიღების დროს ადგილი არ ჰქონია კანონის მოთხოვნათა დარღვევას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 სექტემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეზე დაინიშნა ექსპერტიზა და ექსპერტიზის დასკვნის წარმოდგენამდე შეჩერდა საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 9 თებერვლის განჩინებით მოცემულ საქმეზე დაინიშნა განმეორებითი ექსპერტიზა და ექსპერტიზის დასკვნის წარმოდგენამდე შეჩერდა საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 აგვისტოს განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 25 ივლისის №708/15-2011 ექსპერტიზის დასკვნაზე, სადაც აღნიშნული იყო შემდეგი: „1. წარდგენილ მასალებში არ იყო ერთიანი გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული ქ. ბათუმის განაშენიანების რეგულირების საკადასტრო რუქა/გეგმა. წითელი ხაზებით მონიშნული საზღვრების შეცვლა და დარღვევა მოქმედი კანონმდებლობით დაუშვებელი იყო.

2. ა) საჯარო რეესტრის მონაცემებით 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართში დღეის მდგომარეობით შესული იყო შპს „...“ და ბინათმშენებლობა „...“ ფაქტობრივად არსებული ნაკვეთების გამმიჯნავი კაპიტალური კონსტრუქციის ღობე ... ქუჩის მხრიდან დაწყებული 28.15 მ. სიგრძეზე.

ბ) ბინათმშენებლობა „...“ მაღლივი საცხოვრებელი კორპუსის მე-2 სართულზე არსებული კონსოლური კონსტრუქცია ფასადის ზედაპირიდან გამონეული იყო 2 მეტრით და საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოცემული 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთში გადადიოდა – 1.25-1.5 მეტრით.

3. ბინათმშენებლობა „...“ მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დაზუსტებული სახით რეგისტრაციისა და იგივე ნაკვეთის ქალაქური ვერსიის შედარება მოცემული იყო დანართ №3-ში. როგორც დანართიდან ჩანდა ბინათმშენებლობა „...“ სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაცია და ზომები სრულად არ ემთხვეოდა საჯარო რეესტრის მონაცემებში აღწერილ არსებულ ქალაქის ვერსიას. შპს „...“ ნაკვეთის მხარეს საკადასტრო გეგმის საზღვრები არ ცემილდებოდა ქალაქის ვერსიის საზღვრებს.

4. იმის დადგენა, ბინათმშენებლობა „...“ მიერ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისას ხომ არ მომხდარა შპს „...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან ზედდება, რეესტრში არსებული ნახაზებისა და წითელი ხაზების გათვალისწინებით, წარმოდგენილი მასალების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელი იყო.

5. შპს „...“ მიერ დასაზუსტებლად წარდგენილი ელექტრონული აზომვითი ნახაზით ზედდება ბინათმშენებლობა „...“ დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთთან შედგენა 75.3 კვ.მ-ს“.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2009 წლის 10 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ამხანაგობა „...“ და ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №882009202279-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მოეთხოვა წარედგინა ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია.

2009 წლის 17 ივლისის ამხანაგობა „...“ უზრუნველყო საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენა, რაზედაც შედგა განცხადების მიღების №882009202279 ბარათი. აღნიშნულის შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 29 ივლისის მიღებულ იქნა №882009202279-06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ და ამავე დღეს, 29 ივლისის მიღებულ იქნა №882009202279-07 გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები საქმის ფაქტობრივი გარემოებებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 25 ივლისის №708/15-2011 ექსპერტიზის დასკვნის მე-4 პუნქტის გამოკვლევის ნაწილში აღნიშნული იყო, რომ დაკვალვის გეგმის მიხედვით ბინათმშენებლობა „...“ შენობის ... ქუჩის მხარეს მდებარე ფასადი უშუალოდ მიბმული იყო განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზთან. ამ ქუჩისა და ... ქუჩის გადაკვეთის ადგილას წითელი ხაზის ... ქუჩის ღერძიდან დაშორებას წარდგენილი დოკუმენტები სხვადასხვა სახით იძლეოდა. დაკვალვის გეგმის მიხედვით წითელი ხაზის დაშორება ...

ქუჩის ღერძიდან იყო 24.3 მ, ხოლო დამატებით წარდგენილი მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის პროექტის ბათუმის რეგიონული ცენტრის მიერ დამზადებული ქ. ბათუმის 2003 წლის ფაქტიური მდგომარეობით რუკის ფრაგმენტისა და საქმის მასალებში მოცემული შპს „ჯ...“ მიერ შედგენილი სიტუაციური გეგმის მიხედვით განხილული მანძილი არ აღემატებოდა 15.5 მ-ს. 2003 წლის ფაქტიური მდგომარეობით ქ. ბათუმის განაშენიანების რეგულირების რუკის ფრაგმენტი არ იყო მიბმული ერთიან გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაზე და არც რაიმე სახის მყარ წერტილზე, რის გამოც შეუძლებელი იყო ნაკვეთის დაზუსტებული კონტურის მიბმა წითელ ხაზებზე და შესაბამისად, ტექნიკურად შეუძლებელი იყო იმის დადგენა, ბინათმშენებლობა „...“-ს მიერ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებისას ხომ არ მომხდარა შპს „...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან ზედდება.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა შპს „...“ სარჩელის მოტივები იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე შენობის მე-2 და შემდგომი სართულების, ძირითადი კონსტრუქციისაგან (კედლიდან) გამოწვეული ნაწილები მთლიანად იჭრებოდა შპს „...“-ს სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა გააჩნდა ბინათმშენებლობა „...“, რომელსაც მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა დაზუსტებული სახით, ანუ მას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები დადგენილი ჰქონდა ზუსტად, შპს „...“ სახელზე კი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო დაზუსტებული სახით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მოსაზრებით, არასწორი იყო სასამართლოთა მითითება იმის შესახებ, რომ არც შპს „...“ და არც მის წინა მორბედს გ. ჯ-ს არ ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული იმ საზღვრებში, რაც ხელს შეუშლიდა მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტებას აკადემიის მიერ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005 წლის 1 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავი ქონება – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – 715 კვ.მ-ის ოდენობით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა გ. ჯ-ის საკუთრებად და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2006 წლის 30 აგვისტოს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ ოდენობად მითითებულია 715 კვ.მ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება დაეყრდნო 2004 წელს შესრულებულ მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის პროექტს დამზადებულს ბათუმის რეგიონული ცენტრის მიერ, რაც ასახავდა ქ. ბათუმის ტერიტორიის ფაქტიურ მდგომარეობას 2003 წლისათვის და ეყრდნობოდა აერო აზომვის შედეგებს.

სასამართლო გადაწყვეტილება ასევე დაეყრდნო სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2005 წლის 25 მარტის საექსპერტო დასკვნას, რომლის მიხედვით დგინდებოდა, რომ ადგილზე მისვლითა და გადაზომვებით სახლთმფლობელობის გეგმა მთლიანად ემთხვეოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ მანამდე გაცემულ გენგეგმას.

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2006 წლის 30 აგვისტოს მომზადებული და გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და თანდართული საკადასტრო რუკით სარეგისტრაციო №05.08.05.03, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი იყო – 715 კვმ და მისი პარამეტრები იყო: სინაგოგის მხარეს – 31.22 მ-ი, ... ქუჩის მხარეს – 26.71 მ-ი, მშენებარე ობიექტის მხარეს – 28.15 მ-ი, ელექტრო ქვესადგურის მხარეს – 21.75 მ-ი.

კასატორმა ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 715 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში და „...“ კუთვნილი შენობის მე-2 სართულის კონსტრუქცია იჭრებოდა ამჟამად 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე შპს „...“ საკუთრებაში და რეალური გადაფარვა ხდებოდა 75.3 კვ.მ-ზე.

2008 წლის 4 ნოემბერს შპს „...“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო რუკა მოითხოვა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. პასუხიდან ირკვეოდა, რომ უძრავი ქონება 1700 კვ.მ დაზუსტებული მონაცემებით მიწის ნაკვეთი აღარ ირიცხებოდა „...“ სახელზე და იგი ინდივიდუალურ საკუთრებად იყო რეგისტრირებული. გაურკვეველი იყო, 1700 კვ.მ დაზუსტებული მონაცემებით მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა რის საფუძველზე მომზადდა, რათა ის დაზუსტებული მონაცემებით დაყოფილიყო და აღრიცხულიყო ცალკეულ პირთა ინდივიდუალურ საკუთრებად, ასევე რის საფუძველზე განხორციელდა შემდგომში ამ ინდივიდუალურ საკუთრებად დაყოფილი ფართის გაერთიანება კვლავ ერთ საკუთრებად ამხანაგობა „...“ სახელზე და ამ საერთო ფართის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია და დაზუსტება 1701 კვ.მ-ად.

კასატორმა აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად – მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტისა და 21-ე მუხლის 1-ლი

პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მხედველობაში იყო მისაღები ის გარემოება, რომ 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართზე დაზუსტებული სარეგისტრაციო მონაცემები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 2005 წლიდან, ხოლო „...“ საკუთრებაში კი 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი რეგისტრირებული იყო 2007 წლიდან.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის შესაბამისად, ბინათმშენებლობა „...“ მოითხოვა რა ფართობის დაზუსტება, საკადასტრო აზომვით ნახაზისთვის უნდა დაერთო წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონმებული უნდა ყოფილიყო უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის ხელმოწერით, რასაც ადგილი არ ჰქონია. გამომდინარე აქედან, მარეგისტრირებულ ორგანოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო თავად გაესწორებინა დაშვებული შეცდომა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი შპს „...“ საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 26 აპრილს 13:00 საათზე.

2012 წლის 17 მაისს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას განცხადებით მომართა სს „...“ წარმომადგენელმა ვ. ც-ემ, რომელმაც მოცემულ საქმეში სს „...“ სავალდებულო მიწვევის მესამე პირად ჩაბმა მოითხოვა. განმცხადებლის განმარტებით, მოცემულ საქმეზე სადავოდ ქცეული შპს „...“ საკუთრებაში არსებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა სს „...“. ამდენად, მის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას მოახდენდა სასამართლოს მიერ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 17 მაისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „...“.

2012 წლის 8 ნოემბერს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შუამდგომლობით მომართა მესამე პირის – სს „...“ წარმომადგენელმა ვ. ც-ემ და მოცემულ საქმეში კასატორის – შპს „...“ უფლებამონაცვლედ სს „...“ ცნობა მოითხოვა. შუამდგომლობის ავტორის განმარტებით, შპს „...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო სს „...“ საკუთრებად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ნოემბრის საოქმო განჩინებით სს „...“ წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და კასატორის – შპს „...“ უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა სს „...“.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სასამართლის ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და 394-ე მუხლის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2009 წლის 10 ივლისს ბინათმშენებლობა „...“ განცხადებით მიმართა სს-ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტება მოითხოვა. სს-ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი აღირიცხა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი 1701 კვ.მ, საკადასტრო კოდით №05.28.05.2008.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2009 წლის 24 სექტემბერს შპს „...“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №2-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფ-

ლებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით 30 კალენდარული დღის ვადით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შედგება. შესაბამისად, შპს „...“ დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და მისი ელექტრონული ვერსიის წარდგენა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის, შპს „...“ მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, სრულყოფილი ელექტრონული ვერსია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის და ინსტრუქციის 63-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ოქტომბრის №882009302287-06 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2009 წლის 26 აგვისტოს შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმვის სამსახურის 2008 წლის 25 მარტის №01-09/16 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული აქტით ლეგალიზებული, ... ქუჩა №21-ში მდებარე ამხანაგობა „...“ შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციიდან (კედლიდან) გადმოსული მე-2 და შემდგომი სართულების ნაწილები 0,2 მეტრით იჭრებოდა ... ქუჩა №2/4-ში მდებარე, შპს „...“ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რითაც ირღვეოდა ნაკვეთის მესაკუთრის, შპს „...“ კანონიერი უფლებები და ინტერესები. აღნიშნული საჩივრის განხილვის მიზნით, ქ. ბათუმის მერიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამოთხოვილ იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე, ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებაში არსებულ 1 701 კვ.მ ფართთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში არსებული დოკუმენტაცია. ქ. ბათუმის მერიამ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა, მათ შორის მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი შენობის ძირითადი კონსტრუქციისგან 0,2 მეტრით გადმოსული ნაწილები, მთლიანად განლაგებული იყო ... ქ. №21-ში მდებარე ბინათმშენებლობა „...“ კუთვნილი 1 701 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ამდენად, ქ. ბათუმის მერიის მოსაზრებით, ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 25 მარტის ბრძანება შპს „...“ კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს არ ეხებოდა, რის გამოც მომჩივანი მხარე არაუფლებამოსილ პირად ჩათვალა და წარმოებაში არ მიიღო შპს „...“ საჩივარი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2011 წლის 9 თებერვალს დანიშნული განმეორებითი ექსპერტიზის 2011 წლის 25 ივლისის №708/15-2011 დასკვნაზე, რომლის შესაბამისად დადგინდა, რომ „საჯარო რეესტრის მონაცემებით 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართში შესული იყო შპს „...“ და ბინათმშენებლობა „...“ ფაქტიურად არსებული ნაკვეთების გამმიჯნავი კაპიტალური კონსტრუქციის ღირებულება ... ქუჩის მხრიდან დაწყებული 28.15 მ. სიგრძეზე. ბინათმშენებლობა „...“ მაღლივი საცხოვრებელი კორპუსის მე-2 სართულზე არსებული კონსტრუქციის მოცულობა 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთში გადადიოდა – 1.25-1.5 მეტრით. ბინათმშენებლობა „...“ მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში დაზუსტებული სახით რეგისტრაციისა და იგივე ნაკვეთის ქალაქური ვერსიის შედარება მოცემული იყო დანართ №3-ში. როგორც დანართიდან ჩანდა ბინათმშენებლობა „...“ სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაცია და ზომები სრულად არ ემთხვეოდა საჯარო რეესტრის მონაცემებში ადრე არსებულ ქალაქის ვერსიას. შპს „...“ ნაკვეთის მხარეს საკადასტრო გეგმის საზღვრები არ სცილდებოდა ქალაქის ვერსიის საზღვარს. ამასთან, შპს „...“ მიერ დასაზუსტებლად წარდგენილი ელექტრონული აზომვითი ნახაზით შედგება ბინათმშენებლობა „...“ დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთთან შედგენდა 75.3 კვ.მ-ს“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, ექსპერტიზის დასკვნით ცალსახად დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდება 75.3 კვ.მ-ს შეადგენდა. ამასთან, ბინათმშენებლობა „...“ მაღლივი საცხოვრებელი კორპუსის მე-2 სართულზე არსებული კონსოლური კონსტრუქცია ფასადის ზედაპირიდან გამოწეული იყო 2 მეტრით და 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთში გადადიოდა – 1.25-1.5 მეტრით (აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ).

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე უთხრეს უარი შპს „...“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რომ საერთოდ არ შეუფასებიათ საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, კერძოდ, არ დაუდგენიათ ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მხარეებს შორის წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა დავა და სადავო საკითხთან დაკავშირებით არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ჯ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა დაევალა, რომლის თანახმადაც, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე გ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრა 715 კვ.მ-ით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა გ. ჯ-ის საკუთრებად და 2006 წლის 30 აგვისტოს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ ოდენობად მიეთითა 715 კვ.მ. სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძვლად დაედო შპს „ტ...“ მიერ შედგენილი და საჯარო რეესტრში წარდგე-

ნილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლის საზღვრების მონაცემებიც 2006 წლის 30 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთად გაცემულ საკადასტრო რუკასა და გეგმაზე აისახა.

საქმეში წარმოდგენილი 2006 წლის 6 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დაუზუსტებელი მონაცემებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №21-ში მდებარე 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 2006 წლის 6 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ბინათმშენებლობა „...“ საკუთრებად რეგისტრირებული იქნა, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მის მიმდებარედ დაზუსტებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ფიზიკური პირის – გ. ჯ-ის საკუთრებად.

2007 წლის 20 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ. ჯ-მა გაყიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც იყიდა შპს „...“. საჯარო რეესტრის მიერ 2007 წლის 24 სექტემბერს გაცემული ამონაწერების თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 215 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ. ჯ-ის საკუთრებას, ხოლო 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შპს „...“ საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილებით ბინათმშენებლობა „...“ სარჩელი ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზის და ჩანაწერის ბათილად ცნობის, ასევე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილების შეტანის (715 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაცვლად 522 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მითითების) თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები თუ შესაგებელი, მაგრამ მტკიცებას არ საჭიროებს. ამგვარ ფაქტებს განეკუთვნება ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობდნენ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გ. ჯ-ს (საიდანაც 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „...“ შეიძინა) კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით მიენიჭა. ამასთან, სასამართლო დავა, რომელშიც ბინათმშენებლობა „...“ სადავოდ ხდიდა 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული გეგმა-ნახაზისა და სარეგისტრაციო ჩანაწერების კანონიერებას, სწორედ, გ. ჯ-ის და შპს „...“ სასარგებლოდ გადაწყდა. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნულ დავაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური, სწორედ, ქ. ბათუმში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერებას ამტკიცებდა, მაშინ, როდესაც ამჟამად, აღნიშნულის სანაწარმდევგოს ამტკიცებს.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე აშკარაა, რომ ბინათმშენებლობა „...“ იმ მიზნის მიღწევა, რომელიც სასამართლოს გზით ვერ შეძლო, მიაღწია საჯარო რეესტრში მონაცემების დაზუსტების გზით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად შეიცვალა სასამართლოს მიერ 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გ. ჯ-ის (შპს „...“) სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება, რაც დაუშვებელია და ეწინააღმდეგება სამართლებრივ პრინციპს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 84-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება, შეცვლა ან შეჩერება შეუძლია მხოლოდ სასამართლოს კანონით განსაზღვრული წესით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე დაუსაბუთებელია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს საფუძველს მოკლებულად მიაჩნია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მითითება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობს შორის დასაშვებია ერთი პროცენტის ცდომილება.

მოცემულ შემთხვევაში დაუდგენელია კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთის ფართობს 1 პროცენტზეა საუბარი, მაშინ როდესაც, შპს „...“ საკუთრებაში არსებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, შპს „...“ და ბინათმშენებლობა „...“ მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდება 75.3 კვ.მ-ია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლის შესაბამისად, ბინათმშენებლობა „...“ მოითხოვა რა ფართობის დაზუსტება, საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად უნდა წარედგინა წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონმებული უნდა ყოფილიყო უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის ხელმოწერით, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად,

ნად, მარეგისტრირებელ ორგანოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციო სამსახური-სათვის ცნობილი იყო განმცხადებელსა და მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის სასამართლო დავების არსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 28 სექტემბრის №684 ბრძანების კანონიერებასთან მიმართებაში. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ექსპერტიზის დასკვნებით ცალსახად იქნა დადგენილი, რომ ბინათმშენებლობა „...“ მალლივი საცხოვრებელი კორპუსის მე-2 სართულზე არსებული კონსოლური კონსტრუქცია ფასადის ზედაპირიდან გამოწეული იყო 2 მეტრით და საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოცემული 715 კვ.მ მიწის ნაკვეთში გადადიოდა – 1.25-1.5 მეტრით, შპს „...“ არადანტერესებულ პირად მიჩნევა ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე 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 მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი – სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად, არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დ ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. შპს „...“ უფლებამონაცვლის სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს მოცემულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-86-86(კ-12)

27 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 24 ივნისს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ მშობლების გარდაცვალების შემდეგ, მართლზომიერად ფლობენ ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებს. ტექნიკური არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმებისა და ცნობა-დახასიათების საფუძველზე საცხოვრებელი ფართი S ნილობრივი მონაწილეო-

ბით აღრიცხული იყო მათი მშობლების – ი. ქ-ასა და ა. კ-ის სახელზე. ფართზე უფლება ასევე დასტურდებოდა ორჯონიკიძის რაიონის უბნის სახალხო სასამართლოს 1948 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებითა და 1948 წლის 15 მაისის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომლითაც ი. ქ-ამ სახლის S ნაწილი გაასხვისა ა. კ-ეზე.

მოსარჩელეთა განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილი ითვალისწინებს განმცხადებლის მიმართვის საფუძველზე, მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებად რიცხულ მიწის ნაკვეთზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანხმობით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეებმა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარუდგინეს შესაბამისი მტკიცებულებები, რომლებითაც დასტურდებოდა ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტი და მოითხოვეს მითითებული ნაგებობების ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთის მათ სახელზე რეგისტრაცია.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 31 მარტის №882011133497-03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და თანხმობის მიღების მიზნით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა და მოითხოვეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 25 მაისის №80177 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელეთა მითითებით, 2011 წლის 1 ივნისს განცხადებით მიმართეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, წარუდგინეს მტკიცებულებები, სარეგისტრაციო სამსახურიდან 2011 წლის 31 მარტს გაგზავნილი №46691 წერილი, მაგრამ სამინისტროდან პასუხი არ მიუღიათ, რის გამოც ვერ ახდენენ საჯარო რეესტრში მიწის რეგისტრაციას.

ამდენად, მოსარჩელეებმა მოითხოვეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის №882011133497-03, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 25 მაისის №80177 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ქ. თბილისის მერიის დავალდებულება ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე, 488 კვ.მ მიწის მოსარჩელეებისათვის გადაცემის შესახებ თანხმობების გაცემის თაობაზე და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის განხორციელება.

საქალაქო სასამართლოს საოქმო განჩინებით სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის მიმართ, ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე, 488 კვ.მ მიწის მოსარჩელეებისათვის გადაცემაზე თანხმობის გაცემის შესახებ დარჩა განუხილველი მოთხოვნის ამ ნაწილში მოსარჩელის მიერ სარჩელის განმობის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 25 მარტს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა განცხადებით მიმართეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილის შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურმა შეკითხვით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს თანახმა იყო თუ არა ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავი ნივთის განმცხადებელთა საკუთრებად რეგისტრაციაზე. 2011 წლის 3 მაისს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის დარღვევით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით და აღნიშნა, რომ მოსარჩელეებს არ წარუდგენიათ რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევის ფაქტს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდება, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძველები. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე

ნაწილის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული ნორმების თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების ობიექტზე – ქ. თბილისში, ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრება. სახელმწიფოს სახელით სახელმწიფო ქონების ფლობა, მართვა და განკარგვა განეკუთვნება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს კომპეტენციას, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მართებულად მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით.

საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელეთა მითითება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მათ განესაზღვრათ ვადა მტკიცებულებების წარსადგენად, ხოლო ამ ვადაში შესაბამისი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური არ დაუბრუნდებოდათ. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილი არ იყო და მისი შედეგი დამოკიდებული იქნებოდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროდან გამოთხოვილ ინფორმაციაზე.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილი ავალდებულებს მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით მიმართოს სახელმწიფო/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს და არ ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულო წესით გასცეს თანხმობა, რამდენადაც აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაავალდებულების შესახებ თანხმობა გაეცა მიწის ნაკვეთის მოსარჩელეთა საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა, რომლებმაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახალი, არსებითად განხილვის მიზნით იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვეს.

აპელანტების განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მათთვის ცნობილი გახდა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 9 სექტემბერს მიიღო №882011133497-06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომელიც მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარუდგენია საქალაქო სასამართლოსათვის საქმის განხილვის ეტაპზე.

აპელანტებმა აღნიშნეს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით 2009 წლის 11 დეკემბერს მიმართეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს. 2009 წლის 25 დეკემბერს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა ზედდება მეზობელ მიწის ნაკვეთთან და დამატებით საჭირო იყო კორექტირებული ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის წარდგენა. აპელანტების განმარტებით, ზედდება განპირობებული იყო საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში არსებული ხარვეზით, რის გამოც მათ ვერ შესძლეს კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებული წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ნახაზის თანახმად, 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე 2006 წელს, თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული წითელი ხაზების გეგმის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის არქივში დაცული დოკუმენტებით ვერ დგინდება რის საფუძველზე გახდა აღნიშნული უძრავი ქონება სახელმწიფო საკუთრება, რამდენადაც 2006 წელს მომზადებული წითელი ხაზების გეგმაში მითითებულია ... ქ. №1,3,4,5 და არსად არ არის მითითებული ... ქ. №4ა, რომლის ფართი შეადგენს 464 კვ.მ-ს და არა 448 კვ.მ-ს. ქ. თბილისში, ... ქ. №1,3,4,5, საერთო ფართით 1967 კვ.მ, 2006 წლის 29 მაისს ჩატარებული კონკურსის საფუძველზე გადაეცა შპს „...“, თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული წითელი ხაზების გეგმაშიც მითითებულია ... ქ. №1,3,4,5 და არსად არ ფიგურირებს ... ქ. №4ა. შესაბამისად, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავი ქონება შპს „...“ არ გადასცემია და არ უნდა მომხდარიყო მისი სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის გადაკვეთაზე მდებარე უძრავ ნივთზე ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2006 წლის 16 მარტს მომზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმის, 2006 წლის 20 მარტის №202 და ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2006 წლის 14 აგვისტოს №9226 წერილების საფუძველზე, 2006 წელს რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ასევე, საჯარო რეესტრის 2006 წლის 15 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... და ... ქუჩებს შორის გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია სახელმწიფო. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ უარი განაცხადა ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავ ნივთზე აპელანტების საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას სრულად გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად შეაფასა ისინი და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა გათვალისწინებით მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე კანონს არ ეწინააღმდეგება, ამასთან, აქტის გამოცემაზე უარი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს აპელანტების კანონიერ უფლებას და ინტერესს. შესაბამისად, უსაფუძვლობის მოტივით სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოთხოვნა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, 4.¹, 5.3 მუხლებით და აღნიშნა, რომ მითითებული კანონის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ აღნიშნული კანონით, არამედ საქართველოს სხვა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ წესსაც. სააპელაციო სასამართლომ ასევე იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილით და მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება არ ჰქონდა სამინისტროს თანხმობის გარეშე მოეხდინა სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის გაცემა წარმოადგენს სახელმწიფოს (ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს) დისკრეციულ უფლებამოსილებას და არა უპირობო ვალდებულებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილით სახელმწიფოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს პირდაპირ მიენიჭა დისკრეციული უფლებამოსილება გასცეს ან არ გასცეს თანხმობა სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სრული უფლება ჰქონდა არ მიეჩნია მიზანშეწონილად და უარი ეთქვა საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ და აპელანტების მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რაც მის დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა. კ-ემ, ნი. კ-ემ და კ. კ-ემ, რომლებმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 1 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვის მიზნით იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვეს.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო მტკიცებულებები, რომლებიც აბათილებდნენ როგორც პირველი ინსტანციის, ასევე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს და სამართლებრივ დასკვნებს.

კასატორთა განმარტებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით 2009 წლის 11 დეკემბერს მიმართეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს. 2009 წლის 25 დეკემბერს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დგინდებოდა ზედდებამეზობელ მიწის ნაკვეთთან და დამატებით საჭირო იყო კორექტირებული ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის წარდგენა. ზედდებამეზობელი იყო საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში არსებული ხარვეზით, რის გამოც მათ ვერ შესძლეს კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებული წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ნახაზის თანახმად, 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე 2006 წელს, თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული წითელი ხაზების გეგმის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის არქივში დაცული დოკუმენტებით ვერ დგინდებოდა რის საფუძველზე გახდა აღნიშნული უძრავი ქონება სახელმწიფო საკუთრება, რამდენადაც 2006 წელს მომზადებული წითელი ხაზების გეგმაში მი-

თითებული იყო ... ქ. №1,3,4,5 და არსად არ იყო მითითებული ... ქ. №4ა, რომლის ფართი შეადგენდა 464 კვ.მ-ს და არა 448 კვ.მ-ს. ქ. თბილისში, ... ქ. №1,3,4,5, საერთო ფართით 1967 კვ.მ, 2006 წლის 29 მაისს ჩატარებული კონკურსის საფუძველზე გადაეცა შპს „...“, თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული წითელი ხაზების გეგმაშიც მითითებულია ... ქ. №1,3,4,5 და არსად არ ფიგურირებდა ... ქ. №4ა. შესაბამისად, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავი ქონება შპს „...“ არ გადასცემია და არ უნდა მომხდარიყო მისი სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა.

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 17 მაისის განჩინებით თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა 2011 წლის 25 მარტს განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განიმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილის მოთხოვნის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 31 მარტს №46691 წერილი გაეგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რის გამოც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა შესაბამისი ორგანოსაგან პასუხის მიღებამდე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 25 მაისის №80177 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მიზანშეუწონლად მიიჩნია ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების გაუქმება და უარი განაცხადა ფიზიკური პირების - თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების საკუთრებად რეგისტრაციაზე. სამინისტროდან 2011 წლის 7 სექტემბერს მიღებული უარის საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ას, მ. მ-ეს, ნა., ნი. და კ. კ-ეებს უარი ეთქვათ ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესახებ მოწინააღმდეგე მხარეებს არ განუცხადებიათ საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას. საქალაქო სასამართლოს მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გადაწყვეტილების მიღებისას მისთვის უცნობი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე. თ. ქ-ამ, მ. მ-ემ, ნა., ნი. და კ. კ-ეებმა სააპელაციო საჩივართან ერთად წარადგინეს დამატებითი მტკიცებულებები და მიუთითეს ახალ გარემოებებზე, რაზეც არ უმსჯელია სააპელაციო სასამართლოს. სასამართლოს სსსკ-ის 83-ე მუხლის შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტებაც კი არ შეუთავაზებია აპელანტებისათვის, რამდენადაც იმ პირობებში, როდესაც უკვე არსებობდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სარეგისტრაციო სამსახურის უარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, სახეზე იყო თუ არა მოსარჩელეთა ინტერესი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და მისი კანონიერების გადამოწმების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ დავის საგანს წარმოადგენდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის განხორციელება.

საქმის მასალების თანახმად, მოსარჩელები ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე, მათი საცხოვრებელი სახლების ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდნენ როგორც მართლზომიერი მფლობელები. მოსარჩელებმა უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად მიუთითეს ტექნიურს არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმასა და ცნობა-დახასიათებაზე, ასევე ორჯონიკიძის რაიონის უბნის სახალხო სასამართლოს 1948 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებასა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ უარყვიათ და სადავოდ არ გაუხდიათ მოწინააღმდეგე მხარეებს. ანუ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელეთა უფლების ფაქტი სადავოდ არ არის. მიწის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრება იყო რეგისტრირებული და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მისი ფიზიკური პირებისათვის დარეგისტრირება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტისათვის არსებითია დადგინდეს მოსარჩელებმა მიერ მოთხოვნილი ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე 467 კვ.მ მიწის სამართლებრივი მდგომარეობა, მისი კუთვნილება, შესაბამისად, ვის კომპეტენციაში შედის გადაწყვეტილების მიღება მითითებული ქონების განკარგვის თაობაზე და არსებობს თუ არა მისი მოსარჩელეთა საკუთრებად დარეგისტრირების სამართლებრივი საფუძველი, რაზეც არ უმსჯელია არცერთი ინსტანციის სასამართლოს. სასამართლოები შემოიფარგლნენ მხოლოდ იმის კანონიერების შემოწმებით, უფლებამოსილი იყო თუ არა სარეგისტრაციო

სამსახური რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიეღო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილით გათვალისწინებული შესაბამისი ორგანოს თანხმობის გარეშე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე ნაწილის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ. აღნიშნული ნორმა მიწაზე რეგისტრაციის განხორციელებისათვის რამდენიმე პირობას აწესებს, კერძოდ, მიწა უნდა იყოს განმცხადებლის მართლზომიერ მფლობელობაში, მასზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით დარეგისტრირებული უნდა იყოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება და აღნიშნული ორგანო თანახმა უნდა იყოს მიწის განკარგვაზე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განიხილება – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. მოცემულ შემთხვევაში მართლზომიერი ფლობის ფაქტი სადავოდ არ გამხდარა. რაც შეეხება მიწაზე სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, სასამართლოებმა ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე დადასტურებულად მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელეთა მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად 2006 წლის აგვისტოში. საქმის მასალების მიხედვით, ქ. თბილისში, ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა 2006 წლის 15 აგვისტოს ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2006 წლის 16 მარტს დამზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმის, 2006 წლის 20 მარტის №202 და ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2006 წლის 14 აგვისტოს №9226 წერილების საფუძველზე. ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2006 წლის 14 აგვისტოს №9226 წერილის თანახმად, საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 8 ნოემბრის №103 დადგენილების მე-2 მუხლის, საბურთალოს პლატოზე არსებული საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის „აკადემიქალაქისა“ და მისი მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავრობამ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაწყვიტა კონკურსის გამოცხადება, ქ. თბილისში, ... ქ. №1, 3, 4, 5-ში მდებარე საერთო ფართობის 1967 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემისა და მათი შემდგომი განაშენიანების მიზნით. კონკურსით განსაკარგი ტერიტორიის მიწის სამართლებრივი რეჟიმი დაადგინა და კონკურსის პირობები მოამზადა ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა. მითითებული წერილით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული, ნითელი ხაზებით განსაზღვრული ქ. თბილისში, ... ქ. №1, 3, 4, 5-ში მდებარე საერთო ფართობის 1967 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირება. საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მთავრობის 2006 წლის 29 მაისის №14 ოქმის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №1, 3, 4, 5-ში მდებარე საერთო ფართობის 1967 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით მისი შემდგომი განაშენიანებისათვის კონკურსის გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „...“ და მასთან უნდა გაფორმებულიყო ნასყიდობის ხელშეკრულება. თუმცა როგორც მხარეები უთითებენ, აღნიშნული კონკურსის შედეგები ბათილად იქნა ცნობილი და მიწა შპს „...“ არ გადასცემია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ურბანული დაგეგმარების სამსახურს 2006 წლის 2 ივნისის წერილით ეცნობა, რომ მის მიერ მომზადებულ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ნაჩვენებები იყო შენობა-ნაგებობები, რომელთა კუთვნილების საკითხი გაურკვეველი იყო. აღნიშნულის შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტებული გეგმა. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე 448 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად ზემოთ მითითებული დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობები – უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე.

ამდენად, როგორც საქმის მასალებიდან იკვეთება, უძრავი ქონება, რომელიც 2006 წელს აღრიცხა სახელმწიფო საკუთრებად, რეგისტრაციამდე ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებას წარმოადგენდა, რამდენადაც გადაწყვეტილებები მისი განკარგვისა და შემდგომ სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ მიღებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ და მათი აქტების საფუძველზე დარეგისტრირდა შემდგომ სახელმწიფო საკუთრებად. „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანოული კანონის 46-ე მუხლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეუ-

ლის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შექმნილი ქონება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულები საკუთრების უფლების განხორციელებისას დამოუკიდებელი არიან. დაუშვებელია სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების ჩარევა თვითმმართველი ერთეულის ქონების ფლობის, მართვისა და განკარგვის საკითხებში, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა. მოცემულ შემთხვევაში არსებითია დადგინდეს მოსარჩელეთა მიერ მოთხოვნილი ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი შედიოდა თუ არა ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ განკარგულ ქონებაში, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიწის ნაკვეთის საზღვრების მომზადების განყოფილების უფროსის 2010 წლის 7 ივნისის №12/59981.13 წერილის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №4ა-ში მდებარე, მოსარჩელეთა მიერ მითითებული ტერიტორია არ შედიოდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2006 წელს მომზადებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. საქმეში წარმოდგენილი ყველა დოკუმენტი ეხება ქ. თბილისში, ... ქ. №1,2,3,4-ს და არსად არაა მითითებული ... ქ. №4ა, რაზეც ყურადღება არ გაუმახვილებიათ სამართლოებს. უფრო მეტიც, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წერილთა მოსარჩელეთა წარმომადგენელს განემარტა, რომ ინფორმაციის მისაღებად, რეგისტრირებული იყო თუ არა სახელმწიფოს საკუთრებად ... და ... ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით და რის საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაცია, უნდა მიემართა ქ. თბილისის მერიისათვის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარემოების დადგენის შემდეგ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მიწის კუთვნილების საკითხზე, რის შემდეგაც უნდა შემოწმდეს მოსარჩელეთა საკუთრებად რეგისტრაციაზე სამინისტროს უარის კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლომ კანონშესაბამისად მიიჩნია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გაუქმებისა და მოსარჩელეთა სახელზე დარეგისტრირების თაობაზე იმ დასაბუთებით, რომ თანხმობის გაცხადება მის დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენდა, რაც სრულ უფლებას ანიჭებდა არ მიეჩნია მიზანშეწონილად მართლზომიერი მფლობელებისათვის მიწის რეგისტრაცია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითებს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციულ უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლოს მინიჭებული აქვს პროცესუალური კომპეტენცია შეამოწმოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება. სასამართლო კონტროლის განხორციელებისას მხოლოდ დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე მითითება არ წარმოადგენს აქტის კანონიერების დადასტურების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სასამართლომ უნდა შეაფასოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება და დასაბუთებულობა. სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს კანონიერია თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი უარი მართლზომიერი მფლობელებისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერი მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონი უფლებამოსილებას ანიჭებს ქონების მართლზომიერი მფლობელს კანონით დადგენილი წესით დაირეგისტრიროს მიწის ნაკვეთი, რაც მართალია არ გულისმობს უპირობოდ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, მაგრამ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაასაბუთოს და მიუთითოს რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას. დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის

ფარგლების გაცდენას, რასაც შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს საკუთრების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიონ პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. დასაბუთების ვალდებულება განპირობებულია ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობაზე კონტროლის განხორციელების მიზნით. სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას უნდა იხელმძღვანელოს კანონმდებლობის მოთხოვნებით და არა მხოლოდ მიზანშეწონილობის მოსაზრებებით, რამდენადაც დისკრეციული უფლებამოსილება არ არის აბსოლუტური უფლება და მისი გამოყენება იზღუდება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე, სათანადოდ გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები და მოახდინოს მათი სათანადო სამართლებრივი შეფასება საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. თ. ქ-ას, მ. მ-ის, ნა., ნი. და კ. კ-ეების საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 1 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა

ბანჩინება

№ბს-1794-1762(3კ-11)

16 იანვარი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

17.02.11წ. თ. ს-ემ და მ. ჩ-ემ სარჩელი აღძრეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირად მიუთითეს ნ. ა-ე და მოითხოვეს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.10წ. №221 გადაწყვეტილების, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.01.11წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 23.03.10წ. №187 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 25.05.10წ. გაცემული №3905 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მოსარჩელეთა სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე მინის ნაკვეთი. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.10წ. №221 სადავო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 23.03.10წ. №187 გადაწყვეტილება, რის თაობაზეც მოსარჩელებს ეცნობათ ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 06.01.11წ. №12/23825-7 წერილით, თუმცა კომისიის სადავო 16.09.10წ. გადაწყვეტილება მოსარჩელებს კანონით დადგენილი წესით არ ჩაბარებიათ და მათთვის უცნობი იყო რის საფუძველზე მოხდა მათ სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. კომისიის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის შემდეგ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა გააუქმა მოსარჩელეთა სახელზე არსებული რეგისტრაცია.

მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ არ არსებობდა მოსარჩელეთა სასარგებლოდ გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობა. მოსარჩელები არ დაეთანხმნენ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, რამდენადაც რეგისტრაციის გაუქმებამდე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იყო იმ საფუძველით, რომ არ დას-

ტურდებოდა სზაკ-ის 54-ე და 58-ე მუხლების შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.106. სადავო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის ფაქტი. აღნიშნული არ დასტურდებოდა არც რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა მაინც მიიღო გადაწყვეტილება მოსარჩელეთა მიმართ არსებული რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე.

მოსარჩელეებმა მოგვიანებით დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და თავდაპირველ მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის ჩანაწერის ბათილად ცნობა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე 56კვ.მ მიწის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ და ამავე ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების არაკანონიერად აღიარება.

სარჩელი არ ცნო მოპასუხე ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით. მოპასუხემ მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.106. №221 სადავო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 23.03.106. №187 გადაწყვეტილება, რისი საფუძველიც გახდა ნ. ა-ის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება – ტექტიურის ცნობა, რომლის მიხედვით სადავო მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო კ. ა-ის სახელზე. შესაბამისად, კომისია ვალდებული იყო ხელმეორედ განეხილა მოსარჩელებისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.076. №525 ბრძანებულების შესაბამისად, დაუშვებელია საკუთრების უფლების აღიარება იმ ქონებაზე, რომელიც ირიცხება სხვის ბალანსზე. უკეთუ მოსარჩელები წარმოადგენდნენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ნ. ა-ის დედის კ. ა-ის უფლებამონაცვლებს, მათ საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მოეთხოვათ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, როგორც მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელებს. გადაწყვეტილების მიღებისას კომისიისათვის ცნობილი რომ ყოფილიყო სადავო მიწის ნაკვეთის ტექტიურში აღრიცხვის შესახებ, თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის სასარგებლო გადაწყვეტილება არ იქნებოდა მიღებული.

სარჩელი არ ცნო ასევე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა. მოპასუხემ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე 58 კვ.მ მიწაზე, ქ. თბილისის საკრებულოს საკუთრების უფლების №3905 მონაშობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება. 03.09.106. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა ნ. ა-ის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას დაერთო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილება. აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ დამატებით წარსადგენი იყო კომისიის №221 გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ნ. ა-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი განცხადებით ცნობილი გახდა, რომ სადავო №221 გადაწყვეტილება, ზაკ-ის 54-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, გამოქვეყნდა გაზეთ „...“, რის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოსარჩელეთა სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. მოპასუხემ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოთხოვნა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებისა და საინვენტარიზაციო გეგმების უკანონოდ აღიარების შესახებ, რამდენადაც ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებით დასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო 1990 წელს ტექტიურში.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მესამე პირმა – ნ. ა-ემ, რომელმაც აღნიშნა, რომ კ. ა-ემ მამისაგან 70-იან წლებში მიიღო მემკვიდრეობა, სადავო მიწის ნაკვეთი ტექტიურში აღრიცხა 1990 წელს. ტექნიკური ინვენტარიზაცია გულისხმობდა ფაქტობრივი მდგომარეობის დაფიქსირებას, ხოლო სამართლებრივი დოკუმენტის არსებობა არ მონაშობდა. რაც შეეხება სადავო აქტის კანონიერ ძალაში შესვლას, მესამე პირმა მიუთითა, რომ მოსარჩელები არ იბარებდნენ საფოსტო გზავნილს, რის გამოც მერიამ მიიღო გადაწყვეტილება 16.09.106. №221 აქტის გამოქვეყნების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.07.116. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი და არაკანონიერად იქნა აღიარებული აღნიშნული ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმები; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილება ამავე კომისიის 23.03.106. №187 ოქმის 29-ე საკითხის ბათილად ცნობის ნაწილში; ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევა გადაწყვეტილებაში მიუთითებული გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ერთი თვის ვადაში; სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.01.116. გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.01.116. გად

ყვეტილების გამოტანის დროისათვის ძალაში იყო შესული და სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო აღნიშნული აქტის საფუძველზე განხორციელებინა სადავო რეგისტრაცია. ტექნოლოგიის სამსახურის საარქივო მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე 55 კვ.მ ნაკვეთი კ. ა-ის სახელზე აღრიცხული იყო 1990 წელს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში კ. ა-ზე ... ქ. №2/6-ში მდებარე სახლმფლობელობაზე მემკვიდრეობის გადაფორმებისათვის გაცემულ ცნობაში პირვანდელი ინვენტარიზაციის დროს მინის ნაკვეთის ფართად მითითებულ 179კვ.მ-ში არ შედის 55 კვ.მ მინის ნაკვეთი. 11.12.1956წ. აღნიშნულ მისამართზე მდგომი დამხმარე სათავსო გადაკეთდა საცხოვრებლად, გამოეყო ... ქ. №2/6-ში მდებარე სამოსახლო ნაკვეთს და შეუერთდა ... ქ. №2-ში მდებარე მეზობელ სამოსახლო ნაკვეთს. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება გამორიცხავდა ხსენებული დოკუმენტის (ცნობა-დახასიათების) გაცემის დროისათვის სადავო მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ კ. ა-ეს, სადავო მინის ნაკვეთის ტექნოლოგიის სამსახურში მის სახელზე აღრიცხვის დროისათვის, ნაკვეთის მფლობელობა შეწყვეტილი ჰქონდა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის, 9.1 მუხლის, 26.1 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მართებულად მიიღო გადაწყვეტილება მოსარჩელეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, რამდენადაც სარეგისტრაციო სამსახურს სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარედგინა ძალაში შესული სამართლებრივი აქტი – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებდა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობის ფაქტს. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნაკვეთი ტექნოლოგიის სამსახურში 1990 წელს აღირიცხა კ. ა-ის სახელზე, სადავო მინის ნაკვეთის აღრიცხვა უკანონოდ იქნა მიჩნეული, ვინაიდან აღნიშნული დროისათვის ხსენებულ მისამართზე მდებარე სახლმფლობელობაზე კ. ა-ეს შეწყვეტილი ჰქონდა მფლობელობა (სასამართლოს ეს მოსაზრება დაემყარა იმ გარემოებას, რომ 1983 წლიდან სადგომის დათმობის წესით მოსარჩელები ფლობდნენ საცხოვრებელ ფართს). შესაბამისად, უძრავი ქონების კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვა არ ასახავდა რეალურად არსებულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა აღრიცხვის დროისათვის მინის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე კ. ა-ის მფლობელობის ფაქტი, რაც გამორიცხავს მის სახელზე ამ ნივთის აღრიცხვის შესაძლებლობას. სადავო ჩანაწერით პირდაპირი და უშუალო ზიანი ადგებათ მოსარჩელებს. აღნიშნულის შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არაკანონიერად უნდა იქნეს აღიარებული საინვენტარიზაციო გეგმები, რამდენადაც ისინი მომზადებული და გამოცემულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის საფუძველზე და მათთან ასახული მინის ნაკვეთის უფლებრივი მდგომარეობა არ შეესაბამება ამ ნივთის გრაფიკულ ნაწილს, რითაც დაირღვა „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 20.12.2000წ. №15-1 გადაწყვეტილებით დადგენილი თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მომსახურების ორგანიზების წესი, რომლის მიხედვით საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება-გაცემა მოიაზრებდა შეკვეთის გაფორმებას, განცხადების გაცნობას, ადგილზე გასვლას, მინის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის დათვალიერებას, ცალკეული შენობების დაგეგმარებაში კალკაზე ამოტუშვას, გეგმის ამოხაზვას.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ... ქ. №2/6-ის მიმდებარე სადავო მინის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვის ბათილად ცნობა, წარმოადგენს არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოებას, რომლის გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოპასუხებ უნდა გამოისცეს ახალი აქტი ამ მინის ნაკვეთის მოსარჩელეთა სახელზე დაკანონების თაობაზე. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სას.კ.-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო 16.09.106. №221 გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრის მონაცემებში რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ მოთხოვნასთან დაკავშირებით მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა შესაძლებელია გადაწყდეს მხოლოდ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აქტის გამოცემის საფუძველზე. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ეტაპზე ვერ იმსჯელებდა აღნიშნულ მოთხოვნაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, თ. ს-ემ და მ. რ-ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ნ. ა-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.10.11წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.07.11წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნა, რომ 1974 წელს გაცემული სამკვიდრო მონობის მიხედვით, კ. ა-ემ მემკვიდრეობით მიიღო 21,96 კვ.მ ერთი ოთახისაგან შემდგარი ერ-

ოსართულიანი სახლი დამხმარე სათავსოთი, განთავსებული 123 კვ.მ მიწაზე. 13.05.1983წ. შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, კ. ა-ეს სახელზე ირიცხებოდა 92 კვ.მ ფართის სახლთმფლობელობა (კანონიერი მშენებლობა), რომელიც განთავსებული იყო 123 კვ.მ მიწის კანკეთზე. 1986 წელს შედგენილი შეფასების აქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართი იყო 123 კვ.მ, დაშენება 101 კვ.მ, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 04.03.036. შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართია 178 კვ.მ, კანონიერი ნაგებობის საერთო სასარგებლო ფართია 31,68 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – ერთი და უკანონო ნაგებობის საერთო სასარგებლო ფართია 27,74 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – ერთი. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის შესახებ ტექნიკურ არქივში დაცული დოკუმენტაციის ასლების მიხედვით არ დგინდებოდა თუ კონკრეტულად რომელ წელს განხორციელდა კ. ა-ზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა. წარმოდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმები თარიღდებოდა 1983 და 2003 წლებით, 1990-2002წწ., მათ შორის 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვის დამადასტურებელი 1990 წელს შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმა ან სხვა რაიმე დოკუმენტი საქმის მასალებში დაცული არ არის. ინფორმაცია, რომ კ. ა-ის სახელზე ირიცხებოდა მთლიანად 178 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაფიქსირდა ტექნარიცხვის სამსახურის 04.03.036. შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 04.03.036. საინვენტარიზაციო გეგმის შედგენის მომენტისათვის მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 1-ლ, 2.6, მე-7 მუხლებზე, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 20.07.99წ. №47 ბრძანებაზე, რომლითაც დამტკიცდა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულება, საქართველოს პრეზიდენტის 27.01.2000წ. №21 და 28.09.04წ. №416 ბრძანებულებებზე და მიიჩნია, რომ 04.03.036. ტექნარიცხვის სამსახურის მიერ საინვენტარიზაციო გეგმის შედგენის მომენტისათვის ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახური არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ა-ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომლებმაც მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორმა – ნ. ა-ემ მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მისი მოწვევის გარეშე, სასამართლოს მთავარი სხდომის შესახებ იგი არ იყო ინფორმირებული, რის გამოც მას მონაწილეობა არ მიუღია საქმის განხილვაში. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სადავო 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული 1990 წელს და საქმეში არ იყო წარმოდგენილი აღრიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. აღნიშნული გარემოების არასწორად დადგენის შედეგად სააპელაციო სასამართლომ არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა იმაზე, რომ საქალაქო სასამართლომ მოსარჩელეს მიაკუთვნა იმაზე მეტი, ვიდრე მხარე ითხოვდა, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელების უფლება. განჩინების სამართლებრივ დასაბუთებაში გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები დეკლარაციული ხასიათისაა და პირდაპირ კავშირში არ არის სადავო ურთიერთობის მოწესრიგებასთან, ამასთან, ყველა გამოყენებული სამართლებრივი აქტი მიღებულია ჩანაწერის განხორციელების შემდეგ. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით დასტურდება, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კ. ა-ის სახელზე აღრიცხა 1990 წელს. კასატორი აღნიშნავს, რომ ... ქ. №2/6-ში არსებული უძრავი ნივთის შესაკუთრეს გარდაცვალებამდე წარმოდგენდა კ. ა-ე და მის სახელზე იყო აღრიცხული 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, მოსარჩელებს სადავო ნივთის მიმართ რაიმე უფლება არ გააჩნიათ, რამდენადაც ისინი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 18.12.07წ. გადაწყვეტილებით ცნობილ იქნენ მხოლოდ 62,33 კვ.მ სადგომის მოსარგებლებად.

კასატორმა – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით განიხილა, არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. არასწორია, რომ არ დგინდებოდა კონკრეტულად რომელ წელს განხორციელდა კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე სადავო მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა. 1990 წელს განხორციელებული აღრიცხვის არსებობა დასტურდება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის სააღრიცხვო ბარათში განხორციელებული ჩანაწერით, სადაც გარკვევითაა მითითებული, რომ 1990 წლის მდგომარეობით ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი 178 კვ.მ-ია, რაც მოიცავს 123 კვ.მ კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და 55 კვ.მ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს. არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთი პირველად აისახა 2003 წლის საინვენტარიზაციო გეგმაზე. საქმეზე დართული, ... ქ. №2/6-ში მდებარე სახლთმფლობელობის გრაფიკული ნაწილის ამსახველ დოკუმენტებზე აისახებოდა სახლთმფლობელობაზე არსებული ცვლილებები და მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების ფაქტობრივი მდგომარეობა. აღნიშნულ დოკუმენტზე ბოლო მინაწერი განხორციელებულია 14.05.90წ., შესაბამისად, სადავო ფართი როგორც სააღრიცხვო ბარათში, ასევე გრაფიკული თვალსაზრისითაც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში

აღირიცხა 1990 წელს. კასატორი ასევე არ დაეთანხმა სასამართლოების მითითებას, რომ კ. ა-ის 1990 წლი-სათვის შეწყვეტილი ჰქონდა სახლმფლობელობა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-ნის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიჩნია, რომ სასამართლოს გადანყვეტილე-ბა იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული არ არის, რამდენადაც კომისიის სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, კერძოდ, ნ. ა-ის განცხადების განხილვისას დადგინდა, რომ სადავო მინის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მისი მშობლის კ. ა-ის სახელზე, შე-საბამისად, დაუშვებელი იყო საკუთრების უფლების აღიარება მინაზე, რომელზეც რეგისტრირებული იყო სხვა პირის საკუთრება. კომისია ვერ იმსჯელებდა ტექტიურად ჩანაწერის ბათილად ცნობაზე და ეჭვს ვერ შეიტანდა მის სიზუსტეში. სასამართლოს მიერ კომისიის სადავო №221 გადანყვეტილების ბათილად ცნობა სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ავალდებულებდა სასამართლოს მიეთითებინა თუ რა გარემოება არ იქნა კომისიის მიერ გამოკვლეული და შეფასებული.

საკასაციო პალატამ, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, საქმე განიხილა საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნ-და დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება იმ ნაწილში, რომელშიც ის არ არის ძალაში შესული და საქმე ამ ნაწილში ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს გა-საჩივრებული განჩინების გაუქმების სსკ-ის 394-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აბსო-ლუტური საფუძველი, კერძოდ, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში გაიმართა მესამე პირის – ნ. ა-ის მონაწილეობის გარეშე, რომელსაც სასამართლო უწყება არ ჩაჰბარდა მოქმედი საპროცესო კანონ-მდებლობით დადგენილი წესით. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის თარიღი განისაზღვრა სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ განჩინებით, რის შესახებაც უწყებები დაეგზავნათ მხარეებს, საა-პელაციო სასამართლოში საქმის განხილვა მოხდა პირველივე სასამართლო სხდომაზე, რომელზეც მონა-წილეობა არ მიუღია ნ. ა-ეს. საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სასამართლო სხდომის შესახებ სსკ-ის 73.1 მუხლის საფუძველზე მხარეებს გაეგზავნათ უწყებები ფოსტის მეშვეობით. საქმეში დაცული გზავნილების ჩაბარების შესახებ საფოსტო შეტყობინების ბარათის მიხედვით, მესამე პირის – ნ. ა-ისათვის გაგზავნილი უწყება და სააპელაციო საჩივრების ასლები 01.10.11წ. ჩაჰბარდა ნ. ა-ის შვილს – გ. ნ-ას. პირადობის მონ-ძობის ასლით დგინდება, რომ გ. ნ-ა (პირადი ნომერი ...) 16.08.1995წ. არის დაბადებული, შესაბამისად, სასა-მართლო გზავნილის ჩაბარების დროისათვის იგი არ იყო სრულწლოვანი. სსკ-ის 74.1 მუხლის შესაბამი-სად, აღრესატიის არყოფნის შემთხვევაში უწყება ზარდება მასთან მცხოვრებ ოჯახის რომელიმე ქმედუნა-რიან წევრს. სამოქალაქო კოდექსის 12-ე მუხლის თანახმად, ქმედუნარიანობა დგება სრულწლოვანების მიღწევისთანავე. სრულწლოვანია პირი, რომელმაც მიაღწია თვრამეტი წლის ასაკს. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო სხდომის შესახებ უწყების ჩაბარება ნ. ა-ის შვილისათვის ვერ ჩაითვლება კანო-ნის მოთხოვნათა შესაბამისად უწყების მხარისათვის ჩაბარებად. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ სასამართლოს სხდომის თარიღის შესახებ სხვა საშუალებით ინფორმირებული იყო მხარე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საქალაქო სასამართლოს 21.03.11წ. საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩე-ლის შუამდგომლობა და ნ. ა-ე საქმეში ჩაება მესამე პირად სსკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძ-ველზე, რომლის თანახმად მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სა-მართალური თითობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადანყვე-ტილების გამოტანაა შესაძლებელი. სსკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში ჩაბმული მესამე პირი ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად სარგებლობს მოსარჩელის (მოპასუხის) ყველა უფლებით და მას ეკისრება მოსარჩელის (მოპასუხის) ყველა მოვალეობა. შესაბამისად, სახეზე არ იყო სსკ-ის 26¹ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა, რომლის პირობებშიც, სასამართლო უფლებამოსილი იყო მხარის არასაპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობის გამო მის დაუსწრებლად გამოეტანა გადანყვეტილება. მოქმედი საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად, მხარის მონაწილეობის გარეშე საქმის განხილვა, რო-მელსაც სხდომის შესახებ არ ეცნობა კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს კანონით განსაზ-ღვრული განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს, რასაც საპროცესო კანონმდებლობა უპირო-ბოდ უკავშირებს სასამართლო აქტის გაუქმების შედეგს.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის გა-დანყვეტილება, მათ შორის იმ ნაწილშიც, რომლითაც სსკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სა-დავო აქტი (16.09.2010წ. №221 გადანყვეტილება) და აღიარების კომისიას დაევალა გარემოებათა გამოკ-ვლევა-შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სსკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა-მართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივი-

დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო დავის გადაწყვეტლად აქტს ბათილად ცნობს იმ შემთხვევაში, როდესაც აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებდა გარკვეული გარემოებების გამოკვლევას, რომელიც არ იქნა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული, ამასთანავე ამ გარემოების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა აქვს გადაწყვეტილების მიღებისათვის. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების დასაბუთებას. სასამართლომ საქმის გამოსაკვლევ გარემოებათა მითითების გარეშე დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ნაკვეთი, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. საქმეზე დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო კ. ა-ზე, რაც მოქმედი კანონმდებლობით გამოორიცხავდა იმ ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების აღიარებას, სწორედ ამ გარემოებამ განაპირობა მოსარჩელეთა მხრიდან, კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილების მოთხოვნასთან ერთად, დამატებით ტექნიკური ინჟინერიის სამსახურის მიერ კ. ა-ის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმების და ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების არაკანონიერად აღიარების მოთხოვნის დასმა. სასამართლომ მითითება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი უკანონოდ აღრიცხა კ. ა-ის სახელზე, მასზე ნაკვეთის სამართლებრივი საფუძვლის გარკვევის დავალება, არ წარმოადგენს სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო აქტის ბათილად ცნობის და ახალი აქტის გამოცემის დავალების პირობას. აღიარების კომისიის მიერ სადავო აქტის – 16.09.106. №221 გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 23.03.106. №187 ოქმის 29-ე საკითხი, გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის კ. ა-ზე ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხვამ, კომისია ვერ იმსჯელებდა ტექნიკური ინჟინერიის ცნობის კანონიერებაზე და ეჭვს ვერ შეიტანდა ჩანაწერის სიზუსტეში. არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლომ არ მიუთითა თუ რა ფაქტობრივი გარემოების შესწავლა არის საჭირო კანონშესაბამისი ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად და საერთოდ რატომ არის საჭირო კომისიის მიერ ახალი აქტის გამოცემა სასამართლოს მიერ აღიარების კომისიის სადავო 16.09.106. №221 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შემდეგ, რომლითაც გაუქმდა იმაზე კომისიის 23.03.106. №187 ოქმის 29-ე საკითხი, რატომ არ ნიშნავს 16.09.106. №221 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა კომისიის 23.03.106. №187 გადაწყვეტილების აღდგენას, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა თ. ს-ის და მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება და უკეთუ კომისიის 16.09.106. №221 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით აღდგა ამავე კომისიის 23.03.106. №187 ოქმის 29-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება, გაუგებარია რა გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს კიდევ დამატებით აღიარების კომისიამ სასამართლოს დავალების საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება ამ ნაწილში იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივი. სააპელაციო სასამართლო ერთის მხრივ იზიარებს საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, თუმცა საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს ისეთ გარემოებას, რომლის საწინააღმდეგო დასკვნასაც შეიცავს საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება. კერძოდ, საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია 1990 წელს სადავო 55 კვ.მ. ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვის ფაქტი, ხოლო სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ კ. ა-ის სახელზე 55 კვ.მ. სადავო მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე თავდაპირველად მოხდა ტექ. აღრიცხვის სამსახურის 04.03.036. საინვენტარიზაციო გეგმით. სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ 04.03.036. თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ საინვენტარიზაციო გეგმის შედგენის მომენტისათვის ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახური არ იყო უფლებამოსილი განხორციელებინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა. სააპელაციო პალატის აღნიშნული დასკვნა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სსიპ ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 28.09.046. №416 ბრძანებულებით, ამასთანავე 1990 წელს ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ ქ. თბილისში ... ქ. №216-ში მდებარე 55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტექ. აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხვა კ. ა-ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, შესაბამისად მხარეებს არ მიეცათ შესაძლებლობა წარედგინათ მოსაზრებები აღნიშნულთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მარეგლამენტირებელი ნორმატიული აქტების ჩამოთვლით, ზოგი მუხლის ციტირებით და საერთოდ არ იქონია მსჯელობა სააპელაციო საჩივრებში მოყვანილ მოსაზრებებზე. ამდენად, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი, რაც ქმნის სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველს. ამასთანავე, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქალაქო სასამართლოს 19.07.116. გადაწყვეტილების ერთი ნა-

წილი, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.01.11წ. გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ და რომელიც უცვლელად დარჩა სააპელაციო პალატის განჩინებით, არ გასაჩივრებულა საკასაციო წესით მოსარჩელეების თ. ს-სა და მ. ჩ-ის მიერ. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ამ ნაწილში, სსკ-ის 264.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კანონიერ ძალაშია შესული. აღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, კერძოდ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის და ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების არაკანონიერად აღიარების, აღიარების კომისიის 16.09.10წ. №221 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ნ. ა-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.10.11წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს 19.07.2011წ. გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის და ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების არაკანონიერად აღიარების, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.09.10წ. №221 გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობის და კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში. მითითებულ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კომლის წევრთა სეარტო საკუთრების რეგისტრაციის წესი

ბანჩინება

№ბს-580-570(კ-12)

26 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წკვლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ო. ა-ი

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახური; რ. ა-ა.

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 24-ე მუხლების საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება.

სარჩელის საგანი:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 ივლისის №882010687305.13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივლისის №882011354135439.03 გადაწყვეტილების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა.

3. მოპასუხის დავალდებულება სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის – ო. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის თაობაზე.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის განმარტებით, 1984 წელს გამოეყო მამის – ჰ. ა-ის კომლს. მამის კომლის ქონებიდან გადაეცა საცხოვრებელი სახლის ნაწილი და მიწის ნაკვეთი ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფ. 2011 წლის 22 ივლისს განცხადებით მიმართა ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, როგორც კომლისგან განცალკევებულ ნევრზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაზეც ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივლისის №882011354139.03 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, კერძოდ, უძრავ ქონებაზე, რომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაც მან მოითხოვა, რეგისტრირებული იყო რ. ა-ას (ძმის შვილი) სახელზე, რაც გამორიცხავდა მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არასწორად იყო რეგისტრირებული რ. ა-ას სახელზე, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მიერ გარდა რ. ა-ას წილისა დარეგისტრირდა მისი წილიც. ამასთან, მოსარჩელის მტკიცებით, რ. ა-ა ერთდროულად იყო რამოდენიმე კომლის წევრი.

სამართლებრივი: მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: სადავო ქონება 2002 წლის 2 თებერვალს დარეგისტრირდა ჰ. ა-ის კომლის საკუთრებად. აღნიშნულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით საჯარო რეესტრს მიმართა რ. ა-ამ, განცხადებას ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მომსახურების საფასურის ქვითარი, ჰ. და ა. ა-ების გარდაცვალების მოწმობების დამოწმებული ასლები, ლ. ა-ას განცხადება ნოტარიულად დამოწმებული მასზედ, რომ იგი თანახმაა ჰ. ა-ის ქონება მიიღოს რ. ა-ამ, ასევე ცნობა ჰ. ა-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ, გაცემული ბოლნისის არქივის მიერ, სადაც კომლის წევრებად აღრიცხულნი იყვნენ ჰ. ა-ი (გარდაცვლილი), ა. ა-ი (გარდაცვლილი), რ. ა-ა და ლ. ა-ა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამასთან, ო. ა-ი დღეის მდგომარეობით არ არის საქართველოს მოქალაქე და შესაბამისად შეუძლებელია იგი ამავდროულად იყოს რომელიმე კომლის წევრი.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებული არ არის.

საქმის გარემოებები: მოსარჩელის ო. ა-ის მამა – ჰ. ა-ი, რომელიც გარდაიცვალა 1999 წლის 5 ნოემბერს, იყო საკოლმურნეო კომლის, ოჯახის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ თავად მოსარჩელე, მოსარჩელის დედა – ს. ა-ა, რომელიც ასევე გარდაიცვალა; და – სა. ა-ა, ძმა – ა. ა-ი, რომელიც გარდაიცვალა 2001 წელს და მეორე და – ნ. ა-ა, რომელიც გარდაიცვალა 2009 წლის 1 ნოემბერს.

1984 წელს მოსარჩელე გამოეყო მამის კომლს და ცალკე კომლად დადგა აღრიცხვაზე. ბოლნისის რაიონული სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს თანამშრომელთა და მისი კომლის წევრების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შედგა გაყოფის აქტი, რაც დამტკიცდა ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით, რომლის საფუძველზეც მამის კომლიდან გამოეყო საცხოვრებელი სახლის ნაწილი და მიწის ნაკვეთი, რაც აისახა საკომლო წიგნში ო. ა-ის კომლის სახელზე.

მამის კომლიდან ასევე ცალკე კომლად გამოეყო ო. ა-ის ძმა ა. ა-ი ოჯახთან ერთად და დარეგისტრირდა საკომლო წიგნში. 1994 წელს ა. და მისი მეუღლე, რომლებიც იმყოფებოდნენ არარეგისტრირებულ ქორწინებაში, გაშორდნენ და მისი მეუღლე ორ ქალიშვილთან – რ. და ლ. ა-ებთან ერთად საცხოვრებლად გადავიდა სოფ. ..., სადაც აღირიცხნენ ცალკე კომლად. ჰ. ა-ის კომლში ბოლო წევრი იყო ნ. ა-ა, რომელიც ასევე გარდაიცვალა 2009 წელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე და 1463-ე მუხლების თანახმად, ქონება უნდა გადასულიყო კანონით მემკვიდრეებზე, ვინაიდან ნ. ა-ას არ დაუტოვებია ანდერძი.

2010 წლის ივლისის თვეში მისი გარდაცვლილი ძმის – ა.-ს შვილმა – რ. ა-ამ, მიმართა ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის მოთხოვნით, რაც საჯარო რეესტრის მიერ დაკმაყოფილებულ იქნა და იგი ცნობილ იქნა ჰ. ა-ის კომლის ქონების მესაკუთრედ.

იგი ასევე დარეგისტრირდა თავისი მამის – ა. ა-ის ქონების მესაკუთრედ და ორივე ქონებაზე მიიღო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მოსარჩელის მტკიცებით, რ. ა-ას სახელზე კანონდარღვევით მოხდა ჰ. ა-ის ქონების აღრიცხვა, რადგან, იგი აღარ ირიცხებოდა პაპის კომლში, ვინაიდან, პაპის კომლიდან ამონერის გარეშე ჯერ ჩაენერა მამის კომლში, ხოლო შემდეგ დედის კომლის შემადგენლობაში სოფ.

მოპასუხემ რ. ა-ამ საკუთრებაში აღირიცხა არა მარტო ჰ. ა-ის ქონება, არამედ ის ქონებაც, რაც გაყოფის აქტის საფუძველზე მოსარჩელეს – ო. ა-ს ეკუთვნოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, ბოლნისის საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გაეთვალისწინებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის დანაწესი და მხოლოდ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დაერეგისტრირებინა მემკვიდრეებისათვის ჰ. ა-ის სამკვიდრო ქონება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით ო. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ო. ა-ის მამას – ჰ. ა-ს სარგებლობაში გამოეყო 0.28 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბოლნისის რაიონის, სოფ.

....

მიწის ნაკვეთი, რომლის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზეც გადაეცა ჰ. ა-ს სისტემური რეგისტრაციის შედეგად დარეგისტრირდა ჰ. ა-ის კომლის საკუთრებად 2000 წლის 2 თებერვალს და მიენიჭა სარეგისტრაციო კოდი №....

ჰ. ა-ის კომლში, რომელიც წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს, 1986-1995 წლის საკომლო წიგნის მონაცემებით კომლის წევრებად ირიცხებოდნენ: თავად – ჰ. ა-ი, შვილი – ა. ა-ი და შვილიშვილები – ლ. და რ. ა-ები.

ჰ. ა-ი გარდაიცვალა 1999 წლის 5 ოქტომბერს.

ა. ა-ი გარდაიცვალა 2007 წლის 21 ივნისს.

მიწის ნაკვეთზე №80/05/03/512 რ. ა-ას განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა რ. ა-ას საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა სხვა საკადასტრო კოდი.

ო. ა-ი არის ჰ. ა-ის შვილი და იგი 1985 წლიდან არ ირიცხებოდა ჰ. ა-ის კომლის წევრად. იგი მამის კომლს გამოეყო 1985 წლის 22 თებერვლიდან.

ო. ა-ი საქართველოს მოქალაქე არ არის 1987 წლიდან.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ო. ა-ს, როგორც ცალკე კომლს, სადავო უძრავი ქონება არ ერიცხებოდა.

ჰ. ა-ს სადავო მიწის ნაკვეთი მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად გადაეცა მას შემდეგ, რაც ო. ა-ი გამოეყო მამის კომლს.

ო. ა-ისთვის №882010687305 გადაწყვეტილების თაობაზე ცნობილი გახდა 2010 წლის 2 სექტემბერს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის შესაბამისად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია წარმოებს აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით.

სამოქალაქო კოდექსის 1964 წლის რედაქციით კომლის ინსტიტუტი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე ერთობლივად, საერთო ძალებით, აწარმოებდნენ მეურნეობას და კომლის ქონების თანამესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას მისი წევრების თანამესაკუთრებად აღიარებდა. იმავე კოდექსის 125-ე მუხლით კი, კომლის თითოეულ წევრს თანაბარი ქონება ეკუთვნოდა, განურჩევლად ასაკისა და შრომისუნარიანობის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, ასევე სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან გაუქმდა კოლმეურნეობა, რამაც თავის მხრივ გამოიწვია საკოლმეურნეო კომლის არსებობის შეწყვეტა, შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და თანაბარ წილად არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საარქივო ცნობის თანახმად, ჰ. ა-ის კომლის წევრებად მასთან ერთად ირიცხებოდნენ ა. ა-ი, რ. და ლ. ა-ები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №14 ბრძანების მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული საარქივო დოკუმენტი მოსარჩელის მიერ სადავო არ გამხდარა. შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს მისი კანონიერების საკითხი. ამდენად, კომლის ქონების ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს რ. ა-აც წარმოადგენს.

სასამართლოს განმარტებით, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, საკუთრების უფლების სუბიექტი (მესაკუთრე) შეიძლება იყოს საქართველოს მოქალაქე, კომლი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული იურიდიული პირი. ასევე ამ მუხლის 1¹-ლი, 1²-ლი, და 1³-ლი პუნქტების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მათ ეს ქონება მემკვიდრეობით მიიღეს. ასევე უცხოელს – იმ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე. ხოლო 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ქონებაზე პრეტენზიის უფლება რჩებათ კომლის სხვა წევრებს – თანამესაკუთრებისა და მემკვიდრეობის, ხოლო მოსარჩელეს მხოლოდ მემკვიდრეობის უფლების საფუძველით.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა საკმარისი მტკიცებულებები იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა როგორც საქართველოს მოქალაქე, ან მიიღო სამკვიდრო ქონება, როგორც მემკვიდრე.

ამასთან, სასამართლოს მოსაზრებით, აქტის ბათილობის შესახებ მოთხოვნა ხანდაზმულიცაა, ვინაიდან, დადგენილია, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღების შესახებ ო. ა-ისათვის ცნობილი გახდა ჯერ კიდევ ბოლნისის რაიონულ პროკურატურაში განცხადების წარდგენის პერიოდში, კერძოდ, 2010 წლის 2 სექტემბრამდე. მოსარჩელემ კი, აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, სასამართლოს მიმართა მხოლოდ 2011 წლის 1 აგვისტოს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით.

სასამართლოს დასკვნები:

გასაჩივრებული აქტები კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება; „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება; „საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება საქართველოს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი.

აპელანტი: ო. ა-ი

მონინალმდევე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახური; რ. ა-ა

სარჩელის მოცულობა და ფარგლები: ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, არასწორია რაიონული სასამართლოს მითითება შ. ა-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ. კერძოდ, 2010 წლის 31 აგვისტოს საარქივო ცნობის მიხედვით აღნიშნულ პერიოდში შ. ა-ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდა შვიდი წევრი.

არასწორია ასევე სასამართლოს მითითება, იმასთან დაკავშირებით, რომ ო. ა-ს, როგორც ცალკე კომლს სადავო უძრავი ქონება არ ერიცხებოდა, ვინაიდან, მასალებში წარმოდგენილია ბოლნისის სახალხო საბჭოს აღმასკომის მიერ 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით დამტკიცებული გაყოფის აქტი, რომლის საფუძველზეც მამის კომლიდან გამოეყო საცხოვრებელი სახლის ნაწილი და მიწის ნაკვეთი, რაც მისი კომლის სახელზე აღირიცხა.

სამართლებრივი: სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არასწორად გამოიყენა კანონი, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ (ასეთი კანონი არ არსებობს) და არ გამოიყენა კანონი „საქართველოს მოქალაქეთა საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის შესახებ“, ასევე არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 15 მაისის განჩინებით ო. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო პალატის განმარტებით, არ არსებობს ო. ა-ის სახელზე სადავო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, ვინაიდან, ო. ა-ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ წარუდგენია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, მემკვიდრეობის მოწმობა. ამასთან, სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის შესაბამისად, შ. ა-ის კომლის წევრებად შ. ა-თან ერთად ირიცხებოდნენ ა. ა-ი, რ. და ლ. ა-ები, ანუ ისინი წარმოადგენდნენ საკომლო ქონების თანამესაკუთრებს. ო. ა-ი აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, არ ირიცხებოდა კომლის წევრად. სააპელაციო პალატის მითითებით, კომლის ყველა წევრი გარდაიცვალა რ. ა-ას გარდა შესაბამისად, იგი გახდა კომლის უკანასკნელი წევრი, რომელზედაც გადავიდა თანასაკუთრებაში არსებული საკომლო ქონება.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა ო. ა-ის მიერ გაყოფის აქტით აპელირება, ვინაიდან, მას იურიდიული ძალა მხოლოდ აღნიშნული აქტით დამდგარი მოვლენის რეგისტრაციით წარმოიშობა, რაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, არამართებულია ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივლისის №882011354139.03 გადაწყვეტილების არამართებულობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაცია-

ზე უარის თქმის შესახებ, თუ: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ო. ა-ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებში ასახული დასარეგისტრირებელი უძრავი ქონება ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლებით უკვე აღრიცხულია რ. ა-ას სახელზე.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

კასატორი: ო. ა-ი

მონინალმდევე მხარეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახური; რ. ა-ა

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 მაისის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების შესაბამისად.

მატერიალური: კასატორის მითითებით, რ. ა-ამ საჯარო რეესტრის ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ორი განცხადებით, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა პაპის – შ. ა-ისა და მამის – ა. ა-ის უძრავ ქონებაზე, რისთვისაც მან სამსახურს წარუდგინა ორი ამონაწერი საკომლო წიგნიდან. ერთი იმ პერიოდის, როცა პაპის კომლის წევრად ირიცხებოდა და მეორე იმ პერიოდის როცა მამამის – ა. ა-ის კომლი ცალკე გამოეყო და აღირიცხა საადგილმამულო წიგნში. სარეგისტრაციო სამსახურმა ორივე ქონება დაარეგისტრირა ისე, რომ არ გამოუკვლევია თუ რომელი კომლის წევრი იყო ქონების რეგისტრაციის პერიოდისათვის მოპასუხე – რ. ა-ა, აღნიშნული არც რაიონულ და არც სააპელაციო სასამართლოებს გამოუკვლევიათ.

კასატორის განმარტებით, ბოლნისის საქალაქო საბჭოს დეპუტატების 1984 წლის 19 ნოემბრის აქტის საფუძველზე ო. ა-ის ოჯახი გამოეყო მამის კომლს და ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №2 ოქმის შესაბამისად, 1985 წლის 22 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მათი ქონების გაყოფის შესახებ. ო. ა-ის ქონება დაარეგისტრირდა ცალკე საკომლო წიგნში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კი მოპასუხეს არამარტო შ. ა-ის ქონება დაურეგისტრირა, არამედ ო. ა-ის ქონებაც, რომელიც ცალკე ირიცხებოდა მის სახელზე საადგილმამულო წიგნში.

კასატორის განმარტებით, არასწორია ასევე სასამართლოების მითითება იმაზე, რომ კასატორი 1987 წლიდან აღარ იყო საქართველოს მოქალაქე, ვინაიდან, 1987 წელს საქართველოს მოქალაქის სტატუსი არ არსებობდა და ორგანული კანონი „საქართველოს მოქალაქეობის შესახებ“ მიღებულ იქნა 1993 წელს.

სასამართლოს განმარტებით, შ. ა-ის კომლის ბოლო წევრი – ნ. ა-ი გარდაიცვალა 2009 წელს და ამის შემდეგ კომლის დანაშთი ქონების განკარგვა უნდა მომხდარიყო სამემკვიდრეო საფუძველზე.

მონინალმდევე მხარემ – რ. ა-ას წარმოდგენილი მოსაზრებით მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა და აღნიშნა, რომ კასატორი 1985 წლიდან არ ირიცხებოდა მამის შ. ა-ის კომლის წევრად და იგი არ ირიცხებოდა მამის კომლში, როდესაც მის მამას მიწის ნაკვეთი გადაეცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

კასატორს როგორც უცხო ქვეყნის მოქალაქეს არც ფაქტობრივი ფლობით და არც კანონით არ მიუღია მამისა და ძმის სამკვიდრო ქონება.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური ნაწინამძღვრები: (საკ 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

მონინალმდევე მხარემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მოსაზრებით მოითხოვა ო. ა-ისათვის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, იმ საფუძველით, რომ ო. ა-ის მამას – შ. ა-ს სადავო მიწის ნაკვეთი გამოეყო №66 მიღება-ჩაბარების აქტით, მიწის რეფორმის პერიოდში და ამ დროისათვის ო. ა-ი აღარ წარმოადგენდა შ. ა-ის კომლის წევრს. ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი არ ადგენს თანასაკუთრების უფლებას ო. ა-ის კომლთან ან თავად ო. ა-თან, ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტი არ გასაჩივრებულა.

მონინალმდევე მხარის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, სადავო რეგისტრაციის სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობის შემთხვევაში აღდგება ბათილად ცნობილი აქტის რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა, კონკრეტულ შემთხვევაში, კი სადავო რეგისტრაციის გაუქმებით აღდგება სადავო ქონებაზე შ. ა-ის კომლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ასევე არ აღგენს ო. ა-თან თანასაკუთრებას.

ო. ა-ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ წარუდგენია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც შეიძლებოდა საფუძვლად დაედებოდა რ. ა-ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მის საკუთრების უფლების გაუქმებას და ო. ა-ის კომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ამასთან, ო. ა-ი ითხოვდა არა მხოლოდ უძრავი ნივთის ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, არამედ მთლიან საცხოვრებელ სახლზე. ო. ა-ს ასევე არ წარმოუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთზეც საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

მონინალმდევე მხარის განმარტებით, მოსარჩელეს სარეგისტრაციო სამსახურში არ წარუდგენია კომლის გაყოფის აქტი, შესაბამისად აქტის კანონიერება უნდა შეფასდეს იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით რაც არსებობდა და ცნობილი იყო ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას. ამასთან, გაყოფის აქტს იურიდიული ძალა ექნებოდა ამ აქტით დამდგარი შედეგის სათანადო წესით რეგისტრაციის შემთხვევაში, რაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. ასევე შეუსაბამოა ო. ა...ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი 2011 წლის 14 თებერვლის საარქივო ცნობა და კომლის გაყოფის აქტი კერძოდ, პირველში მითითებულია საცხოვრებელი ფართი – 21 კვ.მ., ხოლო მეორეში – 15 კვ.მ.

მონინალმდევე მხარის განმარტებით, საყურადღებოა ასევე სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხიც.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებელყოფით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით წარმოდგენილია დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ, გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია მოქმედი საპროცესო სამართლის – სსსკ-ის 105.2. მუხლის მოთხოვნა, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოტივს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების კანონსაწინააღმდეგობის თაობაზე, რომ სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები, სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მათ.

საკასაციო სასამართლო ეყრდნობა საქმეზე №ბს-1342-1284(კ-09) ბ. მ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხეების: ნ. გ-ის, გ. ქ-ისა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, მესამე პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაწილეობით, განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებს და განმარტებებს, კერძოდ, „სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულ და გადაწყვეტილ იქნა საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებელყოფით, სასამართლო არ აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტის მოსაზრებები, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება განჩინებაში გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება, არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნას გაგებული იმგვარად, რომ სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით ახორციელებს მართლმსაჯულებას. მითითებული ნორმით დადგენილი პროცესუალური უფლებამოსილების გამოყენება არ უნდა მოვიდეს წინააღმდეგობაში ამავე კოდექსის 377.1 მუხლით განსაზღვრულ სააპელაციო სასამართლოს იურისდიქციასა და კომპეტენციასთან, ვინაიდან სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციე-

ელების არსი მდგომარეობს სწორედ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების ვალდებულების დადგენით. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების და დასაბუთებულობის შემოწმების ვალდებულება პროცესუალურ-სამართლებრივი დოქტრინის მიხედვით უცილობლად გულისხმობს და მოიაზრებს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება, რომელიც აგებულია მხარეთა დისპოზიციურობის და შეჯიბრებითობის პრინციპებზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივარს აკუთვნებს მხარის უფლების დაცვის სამართლებრივ საშუალებებს, ამასთან, სწორედ მხარის ამ საპროცესო უფლების რეალიზაცია თანაზომიერია მხარისავე საპროცესო ვალდებულებასთან – დასაბუთოს საჩივარი, კერძოდ, სსკ-ის 368-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ე) და ვ) ქვეპუნქტებში მითითებულია თუ რა უნდა იყოს ასახული სააპელაციო საჩივრის შინაარსში. მხარის ამგვარი პროცესუალური ვალდებულება შეიცავს მხარის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას, ზემდგომმა სასამართლომ შეაფასოს მისი საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაიზიაროს ან უარყოს, გააქარწყლოს ისინი იურიდიულად არგუმენტირებული სახით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების გამოყენება ზემომითითებული საპროცესო ნორმების ობიექტური შინაარსის კონტექსტის გათვალისწინების გარეშე, სააპელაციო სამართალწარმოებას გახდის ზედაპირულს და განაპირობებს მის უკიდურესად ფორმალისტურ ხასიათს, რაც წინააღმდეგობაში მოდის სააპელაციო სამართალწარმოების არსსა და მართლმსაჯულების პრინციპებთან.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საპროცესო ნორმა შეუძლებელია გამოყენებულ იქნას მხარის პროცესუალური უფლების შეზღუდვის თვალსაზრისით, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება უნდა შეიზღუდოს, რათა არ მოხდეს მხარის საპროცესო უფლების იგნორირება, უკიდურეს შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ კანონით გათვალისწინებული საპროცესო ზედამხედველობა განუხორციელებელი დარჩება“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციულ და სამართლებრივი საფუძვლები მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. მითითებული ნორმების თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დადგენილებების საფუძველზე კომლმა შეწყვიტა არსებობა და კომლის ქონება თანაბარ წილში ამ პირთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რომლებიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის შესაბამისად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ო. ა-ის მამა – ჰ. ა-ი, იყო საკომლმეურნეო კომლის, ოჯახის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდა თავად მოსარჩელე, მოსარჩელის დედა – ს. ა-ა; და – სა. ა-ა, ძმა – ა. ა-ი და მეორე და – ნ. ა-ა.

1984 წელს მოსარჩელე გამოეყო მამის კომლს და ცალკე კომლად დადგა აღრიცხვაზე. ბოლნისის რაიონული სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს თანამშრომელთა და მისი კომლის წევრების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შედგა გაყოფის აქტი, რაც დამტკიცდა ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალა-

ქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით, რომლის საფუძველზეც მამის კომლიდან გამოეყო საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, კერძოდ, სახლის მე-2 სართულზე, 21 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახი დასავლეთის მხარეს და მიწის ნაკვეთი, რაც აისახა საკომლო წიგნში ო. ა-ის კომლის სახელზე.

მამის კომლიდან ასევე ცალკე კომლად გამოეყო ო. ა-ის ძმა ა. ა-ი ოჯახთან ერთად და დარეგისტრირდა საკომლო წიგნში.

1995 წლის 28 სექტემბრის №66 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით ჰ. ა-ს (მოსაჩელის მამას) სარგებლობაში გამოეყო ბოლნისის რ/ნ, სოფ. ... 0,28 ჰ მიწის ნაკვეთი.

№66 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი 2000 წლის 2 თებერვალს, დარეგისტრირდა ჰ. ა-ის ოჯახის (კომლის) საკუთრებად და მიენიჭა სარეგისტრაციო კოდი №... .

1996 წლის 27 მაისის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით №171 ა. ა-ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი 0.21 ჰა ბოლნისის რ/ნ, სოფ.

მითითებული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთი 2000 წლის 6 ივნისის დარეგისტრირდა ა. ა-ის ოჯახის საკუთრებად.

ჰ. ა-ი გარდაიცვალა 1999 წლის 5 ოქტომბერს.

ა. ა-ი გარდაიცვალა 2007 წლის 21 ივნისს.

ნ. ა-ა გარდაიცვალა 2009 წლის 1 ნოემბერს.

2010 წლის 9 ივნისს რ. ა-ამ განცხადებით მიმართა ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 2000 წლის 2 ნოემბრის საჯარო რეესტრის განაწვევტილებაში, რომლითაც დარეგისტრირებული იყო ჰ. ა-ის საკუთრების უფლება, ბოლნისის რ/ნ, სოფ. ..., მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №... ცვლილებების შეტანა, განცხადებას ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მომსახურების საფასურის ქვითარი, ჰ. და ა. ა-ების გარდაცვალების მოწმობების დამონმებული ასლები, ლ. ა-ას განცხადება ნოტარიულად დამონმებული მასზედ, რომ იგი თანახმაა ჰ. ა-ის ქონება მიიღოს რ. ა-ამ, ასევე ცნობა ჰ. ა-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ, გაცემული ბოლნისის არქივის მიერ, სადაც კომლის წევრებად აღრიცხულნი იყვნენ ჰ. ა-ი (გარდაცვლილი), ა. ა-ი (გარდაცვლილი), რ. ა-ა და ლ. ა-ა.

აღნიშნული განცხადების საფუძველზე ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რ. ა-ას საკუთრებად დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ჰ. ა-ის ქონებაზე და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №... .

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი 2010 წლის 6 ივლისის განცხადებით რ. ა-ამ ასევე მოითხოვა მამის ა. ა-ას საკუთრების რეგისტრაციაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, განცხადებას ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მომსახურების საფასურის ქვითარი, ცნობა ოჯახის შემადგენლობაზე, რომლის შესაბამისად, ა. ა-ის გარდაცვალების შემდეგ მისი ოჯახი შედგებოდა: შვილი – რ. ა-ა, შვილი – ლ. ა-ა, ა. ა-ის გარდაცვალების მოწმობა, ლ. ა-ას განცხადება ნოტარიულად დამონმებული მასზედ, რომ იგი თანახმაა მამის - ა. ა-ის ქონება მიიღოს რ. ა-ამ, ამონაწერი საკომლო წიგნიდან.

2011 წლის 22 ივლისს ო. ა-მა განცხადებით მიმართა ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, როგორც კომლისგან გამოყოფილ წევრზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაზეც ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივლისის №882011354139.03 განაწვევტილებით ეთქვა უარი.

კონკრეტულ შემთხვევაში როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საგანს წარმოადგენს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 ივლისის №882010687305-03 განაწვევტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა რ. ა-ას განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის თაობაზე, კერძოდ, ცვლილება შევიდა 2000 წლის 2 ნოემბრის საჯარო რეესტრის განაწვევტილებაში, რომლითაც დარეგისტრირებული იყო ჰ. ა-ის საკუთრების უფლება, ბოლნისის რ/ნ, სოფ. ..., მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №..., აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალა საკადასტრო კოდი და მიენიჭა №..., შესაკუთრედ დარეგისტრირდა რ. ა-ა. ასევე ო. ა-ისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის განაწვევტილება.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული რეგისტრაციით რ. ა-ას საკუთრებაში დარეგისტრირდა არა მარტო რ. ა-ას საკუთრებაში არსებული ქონება, არამედ მის საკუთრებაში არსებული ქონებაც.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვედგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ისე მიიღეს საქმეზე განაწვევტილება, რომ არ გამოუკვლევიათ საქმისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, რ. ა-ას სახელზე მოხდა როგორც მამის ასევე ბაბუის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების შეტანა და მან დაირეგისტრირა, როგორც ერთის ისე მეორის ქონება, რაზედაც სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია, არ გაუქარწყლებია აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო საჩივრის მოტივები და არ გამოუკვლევია, არსებული საარქივო ცნობები, რომელთა შესაბამისად, რ. ა-ა წარმოადგენდა, როგორც ბაბუის ჰ. ა-ის კომლის წევრს, ასევე მამის ა. ა-ის კომლის წევრს. საქმეში, ასევე, არის ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ... თემის ტერიტორიული ორგანოს 2011 წლის 28 იანვრის №142 წერილი, რომლის შესაბამისად, ... თემის საკომლო წიგნში №31, ფურცელი №33-ის შესაბამისად, ს. ტ-ას (რ. ა-ას დედა) ოჯახი შედგება: ს. ტ-ას – 1959 წელი; ქალიშვილი: რ. ა-ა – 1992 წელი და ქალიშვილი: ლ. ა-ა – 1994 წელი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, საქმეში არსებულ ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით დამტკიცებული გაყოფის აქტზე, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელეს მამის – ჰ. ა-ის კომლიდან

გამოეყო საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, კერძოდ, სახლის მე-2 სართულზე, 21 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახი დასავლეთის მხარეს და მიწის ნაკვეთი, რაც აისახა საკომლო წიგნში, ვინაიდან, აღნიშნული აქტის შეფასებისას იგი აპელირებს მხოლოდ იმაზე, რომ მისთვის რაიმე უფლების წარმოშობის საფუძვლის მინიჭება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი რეგისტრაციაში იქნებოდა გატარებული შესაბამისი წესით და არ გამოუკვლევია ის გარემოება ო. ა-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო თუ არა ზემოაღნიშნული გაყოფის აქტი და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ბოლნისის არქივის 2011 წლის 14 თებერვლის ცნობა, რომლის შესაბამისადაც, კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 1986-1987 წლებში შეადგენდა 15 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლოს საქმის განხილვისას არ იმსჯელია გაყოფის აქტის არ დარეგისტრირების პირობებში რა სამართლებრივი უფლებები გააჩნია ან არ გააჩნია ო. ა-ს, მათ შორის სარჩელის დასაშვებობის კონტექსტში.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 32-ე პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელისა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მათ ეს მიწა მიიღეს მემკვიდრეობით, ასევე, თუ უცხოელი ამ მიწას მართლობიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე. მართლობიერად პირის მიერ ფლობის ფაქტი ნიშნავს იმას, რომ იგი ამ ქონებას ფლობს მართლობიერად, რაიმე სახის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტის საფუძველზე.

საკუთრების უფლების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის გადაცემას არეგულირებს ასევე საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვს როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე (საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება №3/1/512. 26.06.2012) უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ამასთანავე, (საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება №3/1/512. 26.06.2012) რომელიც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს. (საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება №3/1/512. 26.06.2012) (19.06.2007 №4958)

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია საქმეში არ მოიპოვება მოსარჩელის სადავო ქონებაზე სამემკვიდრეო მონაწილეობა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლო საქმის ხელახალი განხილვისას ასევე უნდა გამოარკვიოს შესაძლებელია თუ არა ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით დამტკიცებული გაყოფის აქტის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლობიერად ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევა. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა გამოარკვიოს ო. ა-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო თუ არა ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით დამტკიცებული გაყოფის აქტი და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ბოლნისის არქივის 2011 წლის 14 თებერვლის ცნობა, რომლის შესაბამისადაც, კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 1986-1987 წლებში შეადგენდა 15 კვ.მ. სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას შეფასება უნდა მისცეს ასევე ზემოაღნიშნულ დოკუმენტს და მათში მითითებული საცხოვრებელი ოთახის ფართობის მონაცემებს შორის სხვაობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტი, თუ რა კანონიერი ინტერესი გააჩნდა მოსარჩელეს – ო. ა-ს სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიზნით და მათი ბათილად ცნობით რა შედეგი დადგებოდა მოსარჩელისათვის. მით უფრო იმ პირობებში, როცა სადავო რეგისტრაციით ცვლილება შევიდა კ. ა-ის საჯარო რეესტრის ჩანაწერში და სადავო რეგისტრაციით გაუქმებით აღდგება პირველადი რეგისტრაცია ანუ მოსარჩელის მამის კ. ა-ის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერი, რაც მოსარჩელეს სადავოდ, მასში ცვლილებების შეტანის რეგისტრაციამდე სადავო არ გაუხდია, გაყოფის აქტის შედეგებიდან გამომდინარე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი /დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების მატერიალურ-სამართლებრივი დაცვის საშუალება/ შედგება ორი ელემენტისაგან – სარჩელის საგნისა და საფუძვლისაგან. სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ, ანუ სარჩელის საგანია მოსარჩელის უფლება, რომლის შესახებაც ის მოითხოვს გადაწყვეტილების გამოტანას სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი და არა მოთხოვნის მატერიალური ობიექტი. სარჩელის საფუძველი, თავის მხრივ, შედგება სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლისაგან, ამასთან, სარჩელის საფუძველი არის ის ფაქტები, რომელთა არსებობა განაპირობებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და რომლებსაც მატერიალური სამართლის ნორმა უკავშირებს სადავო სამართალურთიერთობის სუბიექტების უფლება-მოვალეობების წარმოშობას, შეცვლას და შეწყვეტას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ორგანოს – ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, კერძოდ, სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკანონოდ მოხდა რ. ა-ას საკუთრებად კ. ა-ის საკუთრებაში არსებული ქონების დარეგისტრირება. ამასთან, მოსარჩელე ასევე ითხოვდა ადმინისტრაციული კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე ქმედების განხორციელებას, სადავო ქონების მის სახელზე აღრიცხვას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები. სარჩელის დასაშვებობისათვის ერთ-ერთი და აუცილებელი კრიტერიუმია, რომ მოსარჩელის სარჩელით წამოყენებული მოთხოვნის მიმართ გააჩნდეს მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი. სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესულური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი და ამასთან, ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონიერი. შესაძლებელია, თავად, პირს ჰგონია, რომ ასეთი ინტერესი აქვს და მიმართავს სასამართლოს, მაგრამ პირის ასეთი სუბიექტური განწყობა ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ ობიექტურად იგი მართლაც დაინტერესებულია პროცესის წარმოების თვალსაზრისით. სწორედ აღნიშნული საკითხის გამორკვევას ემსახურება სარჩელის დასაშვებობის ინსტიტუტი ადმინისტრაციულ პროცესში, რომლის მიზანია, კანონით გათვალისწინებულ მთელ რიგ აუცილებელ საკითხებთან ერთად წინასწარ, საქმის არსებითი განხილვის დაწყებამდე გაირკვეს, სარჩელის აღძვრას აქვს თუ არა კანონიერი ინტერესი ანუ სარჩელის ბათილად ცნობის მოთხოვნით ფაქტობრივი მიზეზების არარსებობის გამო მის ბათილად ცნობას აქვს თუ არა მნიშვნელობა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26².6 მუხლის დანაწესისა, რომლის თანახმად საქმის საკასაციო წესით განხილვისას დაუშვებლობის მოტივით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლის გამოვლენისას საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია მიიღოს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინება, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას თავად იმსჯელოს ამ ნაწილში სარჩელის დასაშვებობის საფუძვლებზე, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, 1984 წელს მოსარჩელე გამოეყო მამის კომპლს და ცალკე კომპლად დადგა აღრიცხვაზე და მას ბოლნისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომისიის 1985 წლის 22 თებერვლის №2 ოქმით, მამის კომპლიდან გამოეყო საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, კერძოდ, სახლის მე-2 სართულზე, 21 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახი დასავლეთის მხარეს და მიწის ნაკვეთი, რაც აისახა საკომლო ნიგთში ო. ა-ის კომპლის სახელზე, ე.ი. იგი აღარ წარმოადგენდა მამის კომპლის წევრს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი ფუნქციიდან გამომდინარე სსსკ-ის 404.3. მუხლის მიხედვით გააჩნია უფლებამოსილება სარჩელის დასაშვებობის თაობაზე უწყებრივი კომპეტენციის განსაზღვრის თვალსაზრისით, რაც სავსებით ლოგიკურია, ვინაიდან უწყებრივი ქვემდებარეობის საკითხის შემოწმებისას სასამართლო სამართლებრივი შემოწმების ფარგლებს არ გასცდება. ადმინისტრაციული სარჩელის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-25-ე მუხლებით დადგენილი დასაშვებობის კრიტერიუმების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლო ვერ გასცდება ამ ინსტიტუტის სამართლებრივ დანიშნულებას და ინსტიტუციონალური კომპეტენციის ფარგლებს ანუ მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით სარჩელის დაუშვებლობის წინაპირობების გამოვლენის შემთხვევაში შესაძლებელი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26².6 მუხლის გამოყენება.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმებთან შესაბამისობა საჭიროებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას, რაც მხოლოდ ქვემდგომი სასამართლოების პროცესულურ უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მოსარჩელის სარჩელის დასაშვებობის თაობაზე სწორედ ზემომითითებული ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-24-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის პირობების გათვალისწინებით, მათ შორის უნდა იმსჯელოს მოსარჩელის მიერ დაცულია თუ არა კანონმდებლობით დადგენილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადა (სარჩელის პროცესულური ხანდაზმულობა) ვინაიდან, საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერის თაობაზე ო. ა-ისთვის ცნობილი იყო 2010 წელშიც, როდესაც მან განცხადებით მიმართა ბოლნისის რაიონულ პროკურატურას, თუმცა აღნიშნულზე სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება არ მოუხდენია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესულური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4. მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ ბ ი ნ ა :

1. ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-521-512(კ-12)

2 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

რ.კ. „...“ 2011 წლის 19 სექტემბერს სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მინის ნაკვეთზე რ.კ. „...“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში მდებარე 295 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე აღიაროს რ/კ „...“ საკუთრების უფლება და ამავე მინის ნაკვეთზე განახორციელოს რ/კ „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზის მიხედვით. სარჩელის წარმოებაში მიღების სტადიაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს №882011163244-09 გადაწყვეტილება, დავალდებულდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, ე... ქ. №58-ში მდებარე 295 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე რ/კ „...“ საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის შესახებ, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზის მიხედვით.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა ასევე ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 აგვისტოს №126361 გადაწყვეტილება მისი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, საქმეში, რ/კ „...“ სარჩელის გამო მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, თანამოპასუხედ ჩაბმული იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით რ.კ. „...“ სარჩელი მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსებით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლება-მოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 21-ე მუხლით ცალსახად განისაზღვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011

ნლის 4 ივლისს მიღებული იქნა №882011163244-04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა დოკუმენტაციის წარმოსადგენად, კერძოდ, დოკუმენტაცია, რომლითაც დადასტურდებოდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ რ/კ „...“ ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი კონკრეტული ფართი; ასევე ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ კონკრეტულად რამდენი მფლობელი ირიცხებოდა რ/კ „...“ საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და კომუნალური მფლობელობის საცხოვრებელი სახლების ათვისების ნებართვის გაცემის დროისათვის ქ.ბათუმში, ... ქ. №58-ში; აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 130,35 კვ.მ. დაუზუსტებელ ფართზე რეგისტრირებული მესაკუთრის – ი. ბ-ის და ქ. ბათუმის მერიის სათანადო წესით დამონმებული თანხმობა უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მიზნებისათვის, რ/კ „...“ სამენარქო სუბიექტად რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის და ცნობა-დახასიათების წარსადგენად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის, 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ზემოაღნიშნული დოკუმენტების წარდგენა.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, მითითებული ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, სასამართლომ მიიჩნია, მოსარჩელე მხარის მიერ დადგენილ ვადაში შევსებული ვერ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2011 წლის 4 ივლისის №882011163244-04 გადაწყვეტილებაში მითითებული ხარვეზი და მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ იქნა ყველა დოკუმენტი და ინფორმაცია, მათ შორის, რ/კ „...“ ქ.ბათუმში, ... ქ. №58-ში სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი კონკრეტული ფართის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ კონკრეტულად რამდენი მფლობელი ირიცხებოდა რ/კ „...“ საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და კომუნალური მფლობელობის საცხოვრებელი სახლების ათვისების ნებართვის გაცემის დროისათვის ქ.ბათუმში, ... ქ. №58-ში, ი. ბ-ის სათანადო წესით დამონმებული თანხმობა, ასევე განახლებული ამონაწერი სამენარქო რეესტრიდან.

ზემოაღნიშნულ პირობებში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ/კ „...“ განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს №882011163244-09 გადაწყვეტილების და მისი ძალაში დატოვების შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 აგვისტოს №126361 გადაწყვეტილების უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად მიჩნევისა და მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტები კანონის მოთხოვნათა დაცვით იყო მიღებული, ვინაიდან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირი არ წარადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტს ან ინფორმაციას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას არ არის დარღვეული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არის სახეზე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები. კერძოდ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ/კ „...“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მარტის განჩინებით რ/კ „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემონმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მესამე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტებს იმის თაობაზე, რომ მის მიერ სრულად იქნა აღმოფხვრილი მითითებული ხარვეზი და რომ სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა უფლების რეგისტრაციისათვის ყველა საჭირო ინფორმაცია და არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები. პალატამ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს მიუთითა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა სახლის მშენებლობისთვის კონკრეტულად თუ რა ფართი გამოეყო რ/კ „...“ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ქ. №58-ში. აღნიშნულის დამაზუსტებელი რაიმე

მტკიცებულება დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ წარუდგენია, უფრო მეტიც, ასეთი მტკიცებულება წარდგენილი არ ყოფილა არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო სასამართლოში. პალატამ აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქ. №52-60-ში რ/კ „...“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა 1661 კვ.მ (620+1041) – მიწის ფართზე, იმავე უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, დამატებით 290 კვ.მ მიწის ფართზე საკუთრების რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურმა მართებულად მოითხოვა იმის დამაზუსტებელი მტკიცებულების წარდგენა, კონკრეტულად თუ რა ოდენობის მიწის ფართი გამოეყო დაინტერესებულ პირს მითითებულ მისამართზე. ასეთი მტკიცებულება კი დადგენილ ვადაში წარდგენილი არ ყოფილა. ასევე, აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 130.35 კვ.მ (დაზუსტებული) მიწის ფართზე, საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებული იყო ი. ბ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო ტექნარციხვის ბიუროს არქივის მონაცემებით ამავე მისამართზე აღრიცხული იყო ქ. ბათუმის მერია, განცხადებას კი, არ ერთვოდა მათი სათანადოდ დამონებული თანხმობა უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან, დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ, მითითებული ხარვეზი აღმოფხვრილი არ ყოფილა, წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო სამსახურმა მართებულად მიიჩნია არასაკმარისად მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციაზე გადაწყვეტილების მისაღებად და კანონიერად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ/კ „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განჩინება არაკანონიერია, რადგან საქმისთვისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს და მტკიცებულებებს შეფასება არ მიეცა. შესაბამისად, საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულია მტკიცებულებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, რითაც დარღვეულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მოთხოვნები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს საკუთარი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ გამოკვლევას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსთვის სავალდებულო არ არის და მათი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია ამ ინსტანციაში წარმოდგენილი აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში მდებარე 295 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოთხოვნილი იყო რ/კ „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შედის 1988 წლის 20 დეკემბრის №1083 გადაწყვეტილებით რ/კ „...“ გამოყოფილი მიწის ფართობში და სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებასთან. კასატორის მითითებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ასევე არ შეუფასებია რ/კ „...“ მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დასტურდება, რომ სადავო 295 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ შედის ი. ბ-ის საკუთრებაში და სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებაში და არც ბათუმის მერიას გააჩნია რაიმე უფლება, კერძოდ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან მიღებული ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-ნახაზებთან ერთად, ქ. ბათუმის მერიის კორესპონდენცია და მერიის წარმომადგენლის განმარტება სასამართლო პროცესზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; რ/კ „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს რ/კ „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს №882011163244-09 გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №880211163244-04 გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის რ/კ „...“ სასარგებლოდ ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება, რომელიც რ/კ „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებული მიწის ნაწილის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 20 დეკემბრის №1083 გადაწყვეტილებით რ/კ „...“ ხუთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №52-60-ში გამოეყო მიწის ნაკვეთი პირადი და კომუნალური მფლობელობის საცხოვრებელი სახლების ათვისებით, თუმცა გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის რ/კ „...“ სახლის მშენებლობისათვის ... ქუჩა №52-60-ში, მათ შორის, №58-ში გამოყოფილი კონკრეტული ფართის ოდენობა. ქ. ბათუმის პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა რ/კ „...“ ხუთსართულიანი, 39-ბინიანი, საუწყებო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით ... ქ. №52-60-ში ათვისებაში მოხვედრილი ოჯახების სია და მათზე გადასაცემად წარმოდგენილი საგარანტიო წერილები. საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 8 იანვრის ამონაწერი დასტურდება, რომ ქ. ბათუმის პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადაწყვეტილებით და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 12 თებერვლის მიმართვის საფუძველზე, 2007 წლის 16 თებერვალს სამომხმარებლო კოოპერატივი „...“ საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-60-ში მდებარე 620 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის 2010 წლის 11 მარტის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 20 დეკემბრის №1083 გადაწყვეტილებისა და ქ. ბათუმის პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2009 წლის 3 სექტემბერს რეგისტრირებულ იქნა რ/კ „...“ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, ... ქ. №52-60-ში მდებარე 1041 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 2011 წლის 31 მარტს რ/კ „...“ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ... ქ. №58-ში მდებარე 292 კვ.მ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №882011163244-04 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში უფლების რეგისტრაციისთვის სრულყოფილი ინფორმაციის წარდგენა, კერძოდ, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ რ/კ „...“ სახლის მშენებლობის საფუძველზე გამოყოფილი ქ. ბათუმი, ... ქ. №58-ში კონკრეტული ფართის დამდგენი დოკუმენტის, რ/კ „...“ საცხოვრებელი სახლის აშენების და კომუნალური მფლობელობის საცხოვრებელი სახლების ათვისების ნებართვის გაცემის დროისთვის ქ. ბათუმი, ... ქ. №58-ში მფლობელთა კონკრეტული რიცხოვნობის თაობაზე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, რეგისტრაციის მიზნებისთვის აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 130,35 კვ.მ დაუზუსტებელ ფართზე რეგისტრირებული ი. ბ-ის, ქ. ბათუმის მერიის სათანადო წესით დამონებული თანხმობის და რ/კ „...“ როგორც სამენარმეო სუბიექტად რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის (იდენტიფიკაციის) და ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ცნობა-დახასიათების/საინვენტარიზაციო გეგმის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს №882011163244-09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა რ/კ „...“ მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 აგვისტოს №126361 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა რ/კ „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილების №882011163244-09 ბათილად ცნობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ განსახილველი დავა გადაწყვიტა არსებითად, მაშინ როცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე სრულყოფილად არ არის მოპოვებული და გამოკვლეული საქმის გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, 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. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავდროულად კანონის 21-ე მუხლით ცალსახად განისაზღვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები.

როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მოცემულ შემთხვევაში, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 4 ივლისს შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და რ/კ „...“ დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა, რაც საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, რ/კ „...“ განახორციელა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისთვის წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრისათვის დადგინდ 30 კალენდარული დღის ვადაში; კერძოდ, რ/კ „...“ მიერ 2011 წლის 7 ივლისს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა ქ. ქ-ის და ჯ. მ-ის პირადი განცხადებები, 2006 წლის 22 სექტემბრის ამონაწერი სამენარმეო რეესტრიდან, ქ. ბათუმის მერიის ქონების მართვის სამსახურის 2009 წლის 15 ივნისის №1-10-475 წერილი (რომელშიც აღნიშნულია, რომ ქ. ბათუმის მერიას ქ. ბათუმში ... ქუჩა №58-ში რაიმე სახის უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთ-

რების უფლებით არ ერიცხება), ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 13 დეკემბრის №თთ2010087504-03 გადაწყვეტილება, ქ. ბათუმის პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადაწყვეტილების და მისი დანართი №1-ის (ქ. ბათუმი ... ქ. №52-60-ში მობინადრეთა სახელობითი სია, რომლებიც მოხვდნენ ათვისებაში 50-ბინიანი საუწყებო სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით) ქსეროასლები. 2011 წლის 3 აგვისტოს მ. ქ-ის მიერ წარდგენილ იქნა თანდართული ცნობებისა და აჭარის ა/რ უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების ქსეროასლები, 2011 წლის 4 აგვისტოს ასევე დამატებით იქნა წარდგენილი 2005 წლის 19 ოქტომბრის ბათუმის ქალაქგეგმარებითი/სივრცითი მოწყობის საქალაქო სამსახურის №01-12/460 დასკვნის ასლი, სადაც მითითებულია, რომ 1988 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად გაცემულ იქნა არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება და მინის გამოყოფის პასპორტი.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებაში მითითებული ინფორმაცია, რომლითაც დადასტურდებოდა კონკრეტულად სახლის მშენებლობისთვის რა ფართი გამოეყო რ/კ „...“ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში წარმოდგენილი არ ყოფილა არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოებში. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონსაწინააღმდეგოდ გამოსცა 2011 წლის 18 აგვისტოს №882011163244-09 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რამდენადაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირი არ წარადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელ დოკუმენტს ან ინფორმაციას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საქმის მასალებში აღნიშნულ ფაქტთან დაკავშირებით წარმოდგენილი დოკუმენტების გამაქარწყლებელი მტკიცებულებები მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელს სამართალწარმოების ეტაპზე არ წარმოუდგენია.

საკასაციო პალატა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას უგულვებლყოფილი იქნა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე, სადაც უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მიხედვით ქ. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში წარმოდგენილ ნახაზზე მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ი. ბ-ის სახელზე რიცხული შენობა-

ნაგებობები არ არის განთავსებული. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში რ/კ „...“ მიერ წარდგენილ იქნა სსიპ ლ. ს-ის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2012 წლის 13 მარტის დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №58-ში არსებული 295 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ი. ბ-ის საკუთრებაში მდებარე სახლთმფლობელობის მიმდებარედ, მარჯვენა ნაწილში შედის რ/კ „...“ ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს №1083 გადაწყვეტილებით გამოყოფილ მიწის ფართობში.

საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავდროულად 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.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს; განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ გამოტანილ განჩინებაში არ არის განმარტება მასზე, თუ რა გარემოებების გამო არ გაიზიარა სასამართლომ სსიპ ლ. ს-ის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2012 წლის 13 მარტის დასკვნა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რ/კ „...“ მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნისა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დგინდება, რომ 1. ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში მდებარე 295 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შედის რ/კ „...“ ბათუმის საქალაქო საბჭოს 1988 წლის 20 დეკემბრის №1083 გადაწყვეტილებით ხუთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის გამოყოფილი ქ. ბათუმში ... ქუჩა №52-60-ში გამოყოფილ მიწის ნაკვეთში და 2. რ/კ „...“ მიერ მოთხოვნილი 295 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. №58-ში არის ი. ბ-ის საკუთრებაში არსებული სახლთმფლობელობის მიმდებარედ და ამდენად, არ ხდება მიწის ნაკვეთების გადაფარვა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 20 დეკემბრის №1083 გადაწყვეტილებაში კონკრეტულად არ არის მითითებული რ/კ „...“ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა, თუმცა აღნიშნულია, რომ რ/კ „...“ სახლის მშენებლობისთვის გამოეყო ... ქ. №52-60-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტიდან ირკვევა, რომ რ/კ „...“ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი მოიცავს მთელ პერიმეტრს, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმში, ... ქ. №52-60-ის ჩათვლით.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია განხილოს განცხადება და საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვილოს და იმსჯელოს რ/კ „...“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აქვს თუ არა სათანადო და საკმარისი დოკუმენტაცია და აგრეთვე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ექვემდებარება თუ არა განცხადება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილებას ან პირიქით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მარტის განჩინების გაუქმებისა და რ/კ „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს რ/კ „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ/კ „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს

დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს რ/კ „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახალხო**

№ბს-569-559(კ-12)

2 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. ბ-ემ 2011 წლის 25 ოქტომბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 ოქტომბრის №153507 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს მოსარჩელის სახელზე მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2011 წლის 17 იანვარს ლ. ბ-ემ მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მიმართა და მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 5 ნოემბრის №18 სხდომის საოქმოდ დადგენილების, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ლ. ბ-ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და 2010 წლის 22 ნოემბრის №58 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელე ლ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ, ვინაიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იძებნება ლ. ბ-ის უფლების დამდგენი საბუთი საჯარო რეესტრის სამსახურში, სადავო მიწის ნაკვეთი მიჩნეული უნდა იქნეს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად. სასამართლოს მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე მხარეს ხელთ არ გააჩნია მეზალის წიგნაკი ან მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, ის გარემოება, რომ ... ინსტიტუტის მეზალების ამხანაგობა „...“ მეზალების წევრ ლ. ბ-ეს გამოეყო სადავო მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით, გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. 2011 წლის 20 აპრილის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 ივლისის განჩინებით ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად. 2011 წლის 29 სექტემბერს ლ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ..., ... 2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ დამატებით წარმოსადგენია განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, ან სათანადო წესით დამონებულ ასლი და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად მოსარჩელეს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. ლ. ბ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების მოთხოვნით. 2011 წლის 10 ოქტომბრის №153507 გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 ოქტომბრის გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძველი, რადგან მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს,

დარღვეულია მისი ასლის მომზადების ფორმა, იგი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული. 2011 წლის 8 ნოემბრის №882011476500-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერ მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 41-ე მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ნივთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემდებარე საქმეა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლოს მიერ შესაძლებელია სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშესაბამისობის კონტროლი შესაბამისი სარჩელის საფუძველზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო არ განმარტავს და მცხეთის რაიონული სასამართლოს 17.01.2011წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე დადგენილად ვერ მიიჩნევს მართლზომიერი ფლობის(სარგებლობის) არსებობის ან არარსებობის ფაქტს.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ. ბ-ემ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი. დედანი ან დამონმებული ასლი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-20 მუხლზე. მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო წესით დამონმებული და გამოცემული დოკუმენტების ასლებს აქვთ ოფიციალური ძალა და ადასტურებენ დედანთან იგივეობას. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მითითებულ დოკუმენტს მიღება-ჩაბარების აქტის ასლს, რომელიც არ არის დამონმებული სათანადო წესით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი არ ადასტურებს დედანთან იგივეობას და არ აქვს ოფიციალური ძალა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს, მათ შორის ითვალისწინებს იმ შემთხვევას, როდესაც განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. სადავო 05.10.2011წ. №882011476500-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე იქნა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოება, რაც, სასამართლოს შეფასებით, შეესაბამება ხსენებული მუხლით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების წესს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე,

აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისის განჩინებით ლ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ პუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა და შესაბამისად, არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ ვერც სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება (სსსკ 102-ე მუხლი), იმ გარემოებების დასადგენად, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემული იქნა კანონის მოთხოვნათა ისეთი დარღვევით, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, შეიძლებოდა გამხდარიყო მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მცხეთის სასამართლოსა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებს. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ლ. ბ-ეს მიწა თვითნებურად არ დაუკავებია. ამავე საქმეზე დადგენილია, რომ ლ. ბ-ე ფლობს და სარგებლობს ამ ნაკვეთით და მასზე დაახლოებით 20 წელია აღმართული აქვს შენობა-ნაგებობა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, პირი ან მიწის თვითნებურად მიმტაცებელია ან მართლზომიერად მფლობელი. რადგან მცხეთის და თბილისის სააპელაციო სასამართლოებმა ერთმნიშვნელოვნად დაადგინეს, რომ ლ. ბ-ეს მიწა თვითნებურად არ დაუკავებია, უფრო მეტიც სააპელაციო სასამართლომ პირდაპირ მიუთითა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი გახლდათ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, აღნიშნულიდან გამომდინარე იოლი დასადგენია, რომ ლ. ბ-ე გახლავთ მიწის მართლზომიერი მფლობელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივლისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნეს მიღებული ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

ლ. ბ-ემ 2012 წლის 29 თებერვალს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 დეკემბრის №882011614018-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 იანვრის №882011614018-04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 იანვრის №14701 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს ლ. ბ-ე აღიაროს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად და მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2011 წლის 19 დეკემბერს ლ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე. მდებარე ქ. თბილისი, ..., განცხადებასთან ერთად წარდგენილ იქნა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აზომვითი ნახაზი, „...“-ს წერილის ასლი, მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, სიტუაციური გეგმის ას-

ლი, ნახაზის ასლი, ხელწერილი, საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილი, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, გარემოს ეროვნული სააგენტოს წერილი, ქ.თბილისის მერიის ადმინისტრაციის წერილი, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება, საექსპერტო დასკვნა, დადგენილება წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ, გადაწყვეტილებები და ელ.ვერსია. 2011 წლის 23 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882011614018-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა დამატებით წარედინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან განცხადებაზე დართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, ან სათანადო წესით დამონმებული ასლი (რომელიც წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს). სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად მოსარჩელეს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე. 2012 წლის 24 იანვრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882011614018-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 დეკემბრის №882011614018-03 და 2012 წლის 24 იანვრის №882011614018-04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 იანვრის №14701 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში დარჩა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.076. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ. ბ-ემ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მან მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი. დედანი ან დამონმებული ასლი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-20 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო წესით დამონმებული და გამოცემული დოკუმენტების ასლებს აქვთ ოფიციალური ძალა და ადასტურებენ დედანთან იგივეობას. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მითითებულ დოკუმენტს – მიღება-ჩაბარების აქტის ასლს, რომელიც არ არის დამონმებული სათანადო წესით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი არ ადასტურებს დედანთან იგივეობას და არ აქვს ოფიციალური ძალა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს, მათ შორის ითვალისწინებს იმ შემთხვევას, როდესაც განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. სადავო 2011 წლის 23 დეკემბრის №882011614018-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე იქნა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოება, რაც, სასამართლოს შეფასებით, შეესაბამება ხსენებული მუხლის განსაზღვრულ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების წესს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ლ. ბ-ემ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ ვადაში ვერ წარუდგინა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო მიეღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, რაც განხორციელდა კანონით დადგენილი პროცედურისა და მოთხოვნების შესაბამისად.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი უფლებამოსილების განხორციელებისას მიღებული გადაწყვეტილება კანონს და კონკრეტულად რა გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი, ანუ მოსარჩელისთვის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, კერძოდ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის და ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 ივნისის განჩინებით ლ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377.1. მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონებებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3. „გ“ მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს: მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით. სააპელაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3. „გ“ მუხლის შესაბამისად, დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებს და დასკვნებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, აპელანტის მიერ სააპელაციო ინსტანციაში ვერ იქნა წარდგენილი მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი (მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი ან სათანადო წესით დამონებული ასლი, მეზაღვების ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზაღვის წიგნაკი და ა. შ.), რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აპელანტის მიერ მოთხოვნილი 600 კვ.მ. ფართის მინის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, ..., ... იმყოფებოდა აპელანტის მართლზომიერი მფლობელობაში (სარგებლობაში).

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ ამასთანავე ვერ იქნა დადასტურებული, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორს მიაჩნია, რომ მოცემულ საკითხზე საჯარო რეესტრისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს უარი უკანონოა. მისი განმარტებით სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში აქცენტს აკეთებს იმ გარემოებაზე, რომ მის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი და სათანადო წესით დამონებული ასლი. რადგან მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, რომელიც არ არის დამონებული სათანადო წესით და წარდგენილი იქნა რეესტრში, არ აქვს ოფიციალური ძალა. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მცხეთის რაიონული სასამართლოს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებს. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით დადგინდა, რომ ლ. ბ-ეს მინა თვითნებურად არ დაუკავებია. ამავე საქმეზე დადგენილია, რომ ლ. ბ-ე ფლობს და სარგებლობს ამ ნაკვეთით და მასზე დაახლოებით 20 წელია აღმართული აქვს შენობა-ნაგებობა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, პირი ან მინის თვითნებურად მიმტაცებელია ან მართლზომიერი მფლობელი. იმის გამო, რომ მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ და თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად დაადგინეს, რომ ლ. ბ-ეს მინა თვითნებურად არ დაუკავებია, უფრო მეტიც სააპელაციო სასამართლომ პირდაპირ მიუთითა, რომ მინის მიღება-ჩაბარების ასლი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი, აღნიშნულიდან გამომდინარე იოლი დასადგენია, რომ ლ. ბ-ე არის მინის მართლზომიერი მფლობელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივლისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით ზემოთაღნიშნული საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად; იმავე განჩინებით ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მათი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინებების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისისა და 7 ივნისის განჩინებები და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ლ. ბ-ის სარჩელები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-

ხურის 2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 ოქტომბრის №153507 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 დეკემბრის №882011614018-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 იანვრის №882011614018-04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 იანვრის №14701 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს გ. კ-ის მიერ პირველ და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი ბაჟის – 500 ლარის ოდენობით, ხოლო ლ. ბ-ის მიერ სააკსაციო სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 600 ლარის ოდენობით ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს და დადგენილად მიიჩნევს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ლ. ბ-ემ 2009 წლის მარტში განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფ. ... გაგრძელებაზე მდებარე ამხანაგობა „...“ ერთ-ერთ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში წარმოიშვა ეჭვი, რომ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, მათ შორის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი იყო გაყალბებული. ეჭვის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ განცხადება შეეხებოდა სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარებას, ხოლო ვინაიდან სოფ. ... ექვემდებარებოდა მცხეთას, მცხეთის გამგეობის არქივი კი იყო დამწვარი და განადგურებული იყო საარქივო დოკუმენტების დედნები, სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციაზე შესული განცხადებები და თანდართული დოკუმენტების სინამდვილე იწვევდა ეჭვს. ამის გამო გამოძიების დაწყების მიზნით მასალები გადაგზავნილ იქნა პროკურატურაში.

2009 წლის 11 ნოემბერს პროკურატურის მიერ აღნიშნულ საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულ იქნენ მოქალაქეები, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ მუშაობდნენ ... ინსტიტუტში ლ. ბ-ესთან ერთად და იყვნენ ამხანაგობა „...“ წევრები. მათი განმარტებით 1988 წელს ამხანაგობის წევრებს, მათ შორის ლ. ბ-ესაც მებაღეობისთვის დაურთდათ მიწები სოფ. ... გაგრძელებაზე, სადაც უფლება მიეცათ აეშენებინათ სახლები. ამასთანავე ერთ-ერთი მოწმის მიერ წარდგენილ იქნა ორი ცალი 1988 წლით და 1992 წლით დათარიღებული ამხანაგობა „...“ წევრთა სია, სადაც სიაში №13 და №14 გრაფებში დაფიქსირებული იყო ლ. ლ. ას. ბ-ე.

ლ. ბ-ის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაყალბების ფაქტზე, წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ ძველი თბილისის რაიონული პროკურატურის 2009 წლის 2 დეკემბრის დადგენილების თანახმად, შეწყდა წინასწარი გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე №006091345, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სსკ-ის 362-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, სისხლის სამართლის კანონით გათვალისწინებული ქმედების არარსებობის გამო.

ლ. ბ-ემ 2010 წლის 25 ოქტომბერს მიმართა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას და მოითხოვა ... ინსტიტუტის მიერ გამოყოფილ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ დაუმთავრებელ ნაგებობაზე, მდებარე ... საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე, საკუთრების უფლების აღიარება. განმცხადებელმა წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 ოქტომბრის №265461 ცნობა, რომლის თანახმად, მცხეთის სარეგისტრაციო ოზონის საკადასტრო რუკის მონაცემებით, მოთხოვნის მომენტისათვის საკადასტრო ნახაზზე მონიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ..., ..., საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. ლ. ბ-ემ კომისიაში ასევე წარადგინა მონემების განცხადებები, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ საქართველოს ჯანმრთელობის დაცვის სამინისტროს ... ინსტიტუტის მებაღეობის ამხანაგობამ „...“ ლ. ბ-ეს 1988 წელს გამოუყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სოფ. ... გაგრძელებაზე. განცხადებას თან ერთვოდა საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს გარემოს ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 13 ოქტომბრის №23-18/3171 წერილი, რომლის თანახმად, ..., ... ტერიტორიაზე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კოორდინატებში მოქცეული 600 კვ.მ განეკუთვნება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, კატეგორიის – საბაღე, სააგარაკე და შპს „...“ საექსპერტო დასკვნა, რომლის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე, მავთულბადის ლითონის ელემენტების და ლითონების მიღების კოროზიის სიჩქარის მიხედვით, შემოღობვა შესრულებულია დაახლოებით 17-18 წლის წინ. ნაკვეთში აგებულია ერთსართულიანი შენობა, გარემოს გავლენით შენობის კედლები დაზიანებულია მრავალწლიანი ფიზიკული ცვეთის შედეგად, რაც მის ხანდაზმულობაზე მიუთითებს, საშუალოდ 20-30 წელი.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2010 წლის 22 ნოემბრის №58 გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, შესაბამისად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის, აგრეთვე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15

სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის საფუძველზე კომისიამ არ დააკმაყოფილა ლ. ბ-ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2011 წლის 17 იანვარს ლ. ბ-ემ მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მიმართა და მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 05.11.2010წ. №18 სხდომის საოქმო დადგენილების, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ლ. ბ-ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და 22.11.2010წ. №58 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ლ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ, ვინაიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იძებნება ლ. ბ-ის უფლების დამდგენი საბუთი საჯარო რეესტრში, სადავო მიწის ნაკვეთი მიჩნეული უნდა იქნეს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად. სასამართლოს მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე მხარეს ხელთ არ გააჩნია მეზაღის წიგნაკი ან მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, ის გარემოება, რომ ... ინსტიტუტის მეზაღების ამხანაგობა „...“ მეზაღების წევრ ლ. ბ-ეს გამოეყო სადავო მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით, გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

2011 წლის 29 სექტემბერს ლ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ..., ...

2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ დამატებით წარმოსადგენია განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, ან სათანადო წესით დამონმებული ასლი და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად მოსარჩელეს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 05.10.2011წ. №882011476500-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების მოთხოვნით.

2011 წლის 10 ოქტომბრის №153507 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 05.10.2011წ. გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძველი, რადგან მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, დარღვეულია მისი ასლის მომზადების ფორმა, იგი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამონმებული.

2011 წლის 8 ნოემბრის №882011476500-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ, ვინაიდან საქმეში დაცულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, რომელიც აღიარების კომისიის და შემდგომ უკვე სასამართლოების მიერ მიჩნეულ იქნა დოკუმენტად, რომლის არსებობის შემთხვევაშიც გამორიცხული იყო მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის აღიარება, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებას, რომ დადგინდეს თუ რამდენად წარმოადგენდა ლ. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზლის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოსახტა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მართალია ლ. ბ-ის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი ან სათანადო წესით დამონმებული ასლი, მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა ემსჯელათ იმ გარემოებაზე, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მცხეთის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 19 მაისის №117 გადაწყვეტილებით, 1988 წელს ... ინსტიტუტის თანამშრომლებს კოლექტიური მეზაღობის მოსაწყობად ... საბჭოთა მეურნეობიდან გადაეცათ 1.95 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. დადგენილია ასევე, რომ ლ. ბ-ე 1978 წლიდან 2006 წლამდე მუშაობდა ... ინსტიტუტში და იყო ამხანაგობა „...“ წევრი. მან როგორც ამხანაგობის ერთ-ერთმა წევრმა მეზაღობისთვის მიიღო №3 მიწის ნაკვეთი, რომელზეც 1989 წელს ააშენა ორსართულიანი სახლი. მიწის რეფორმის შემდეგ 1997 წლის 21 ივნისს ლ. ბ-ესა და ... ინსტიტუტის წარმომადგენელს ლ. ძ-ს შორის გაფორმდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი.

ამდენად ცალსახაა ის გარემოება, რომ ... ინსტიტუტის თანამშრომელთათვის კოლექტიური მეზაღობის მოსაწყობად ... საბჭოთა მეურნეობიდან გამოყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, ლ. ბ-ეს როგორც ამხანაგობა „...“ წევრს გამოეყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც იგი წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ლ. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ იქნა წარდგენილი დოკუმენტის დედანი ან მისი სათანადო წესით დამონმებული აქტი, მაგრამ მან განცხადებას დაურთო მარ-

თღობიერი მფლობელობის დამადასტრებელი სხვა დოკუმენტაცია, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო ნინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისისა და 7 ივნისის განჩინებების გაუქმებისა და ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივრების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს გ. კ-ის მიერ პირველ და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი ბაჟის – 500 ლარის ოდენობით, ხოლო ლ. ბ-ის მიერ საკასაციო სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 600 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისისა და 7 ივნისის განჩინებები და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. ბ-ის სარჩელები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 ოქტომბრის №882011476500-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 ოქტომბრის №153507 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 დეკემბრის №882011614018-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 იანვრის №882011614018-04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 იანვრის №14701 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რეგისტრაციის თაობაზე;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს გ. კ-ის მიერ პირველ და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი ბაჟის – 500 ლარის ოდენობით, ხოლო ლ. ბ-ის მიერ საკასაციო სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 600 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

გაღიხივები
საქართველოს სახელმწიფო

№ 483-477(კ-12)

2 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე რ/კ „...“ საკუთრების უფლების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

რ/კ „...“ 2011 წლის 3 აგვისტოს სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და რ. ჭ-ის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 იანვრისა და 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №56-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რ. ჭ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ/კ „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ბათუმში ... ქ. №56-ში მდებარე 42,16 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე 2005 წლის 9 ივნისის №1-2211 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2005 წლის 13 ივნისს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 2008 წლის 12 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ... ქ. №56-ში მდებარე უძრავ ნივთის მესაკუთრედ 2008 წლის 15 სექტემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა რ. ჭ-ე. 2008 წლის 2 დეკემბერს ქ. ბათუმში, ... ქ. №56-ში მდებარე 257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 12 ნოემბრის №857 საკუთრების უფლების მონაწილის საფუძველზე დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:.... 2008 წლის 8 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2009 წლის 14 იანვარს ამ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა რ. ჭ-ის საკუთრების უფლება. 2009 წლის 27 იანვარს რ. ჭ-ის საკუთრებაში არსებული, ... ქუჩა №56-ში მდებარე 257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ამავე მისამართზე არსებული, 42,16 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გაერთიანდა ერთ მიწის ნაკვეთად. უძრავი ნივთის ფართობმა შეადგინა 301,00 კვ.მ. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მისი მოთხოვნით განხორციელდა ცვლილება და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იქნა ერთიან მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით, რომლის საკადასტრო კოდი: ... ქ. ბათუმის პრეფექტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადაწყვეტილებისა და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის №01-22/429 მიმართვის საფუძველზე 2007 წლის 16 თებერვალს რ.კ. „...“ საკუთრება იქნა დარეგისტრირებული ქ. ბათუმში, ... ქ. №52-60-ში მდებარე 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, კერძოდ, საკადასტრო მონაცემები არ არის ასახული ერთიან სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. 2011 წლის 31 მარტს რ.კ. „...“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №56-ში) რეგისტრირებული რ. ჭ-ის საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა, იმ საფუძველით, რომ სასამართლო დავა მიმდინარეობდა რ. ჭ-ესა და ნ. კ-ის შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილებით რ/კ „...“ უარი ეთქვა თავის მოთხოვნაზე, რაც გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის გზით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. დადგინდა და უდავო, რომ 2011 წლის 19 აგვისტოს რ/კ „...“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა ზედდებას ადგილი, მის მიერ 2010 წლის 16 აპრილის მიმართვით წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) საკადასტრო მონაცემებს შორის.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 23 აგვისტოს რ/კ „...“ წარმომადგენელს წერილობით ეცნობა, რომ ... მიერ 2010 წლის 16 აპრილის მიმართვით წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) საკადასტრო მონაცემებს შორის იყო ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთები ერთმანეთს ფარავდა 4,18 გრძივი მეტრით და მოიცავდა 71,33 კვ.მ.-ს.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით, სა-

ქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა რაიმე სახის კანონისმიერი შემზღვეველი გარემოება იმისათვის, რომ არ დაერეგისტრირებინა რ.ჭ-ის საკუთრების უფლება, ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №56-ში მდებარე როგორც ცალ-ცალკე ორ მიწის ნაკვეთზე, ნასყიდობის ხელშეკრულებათა საფუძველზე, ისე, 2009 წლის 27 იანვარს ორი ნაკვეთის გაერთიანების შედეგად მიღებულ 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე, დაზუსტებული მონაცემებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იმ შემთხვევაშია ბათილი, თუ ის ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად არღვევს მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით გათვალისწინებულ სხვა მოთხოვნებს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ.კ. „...“ მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით არის მიღებული და მოსარჩელის მიმართ მისი კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების საფუძველი არ არსებობდა.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერებისა და კანონის ზემოთ დასახელებული ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლომ ჩათვალა, რომ რ.კ. „...“ სარჩელი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული და დაუსაბუთებელია და ის არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ/კ „...“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 მარტის განჩინებით რ/კ „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონებებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემომნებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ პუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლო დეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა და შესაბამისად, არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა, შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ/კ „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორს მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს, რომ დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები არ არის დაცული საჯარო რეესტრში. ამასთან რ.ჭ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 2009 წლის 14 იანვარს საჯარო რეესტრში რ.კ. „...“ საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო რამდენიმე ყადაღა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას. ასევე „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-

დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; რ/კ „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №58-60-ში მდებარე 70.36 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებად რეგისტრაციის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს რ/კ „...“ მიერ სამივე ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 550 ლარის ოდენობით ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს და დადგენილად მიიჩნევს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ბათუმში ... ქ. №56-ში მდებარე 42,16 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე 2005 წლის 9 ივნისის №1-2211 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2005 წლის 13 ივნისს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 2008 წლის 12 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ... ქ. №56-ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ 2008 წლის 15 სექტემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა რ. ჭ-ე. 2008 წლის 2 დეკემბერს ქ. ბათუმში, ... ქ. №56-ში მდებარე 257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 12 ნოემბრის №857 საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 2008 წლის 8 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2009 წლის 14 იანვარს ამ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა რ. ჭ-ის საკუთრების უფლება. 2009 წლის 27 იანვარს რ. ჭ-ის საკუთრებაში არსებული, ... ქუჩა №56-ში მდებარე 257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ამავე მისამართზე არსებული, 42,16 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გაერთიანდა ერთ მიწის ნაკვეთად. უძრავი ნივთის ფართობმა შეადგინა 301,00 კვ.მ. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მისი მოთხოვნით განხორციელდა ცვლილება და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იქნა ერთიან მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით, რომლის საკადასტრო კოდი: ქ. ბათუმის პრეფექტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადაწყვეტილებისა და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის №01-22/429 მიმართვის საფუძველზე 2007 წლის 16 თებერვალს რ.კ. „...“ საკუთრება იქნა დარეგისტრირებული ქ. ბათუმში, ... ქ. №52-60-ში მდებარე 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, კერძოდ, საკადასტრო მონაცემები არ არის ასახული ერთიან სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში. 2011 წლის 31 მარტს რ.კ. „...“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №56-ში) რეგისტრირებული რ. ჭ-ის საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა, იმ საფუძველით, რომ სასამართლო დაევა მიმდინარეობდა რ. ჭ-ესა და ნ. კ-ის შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილებით რ/კ „...“ უარი ეთქვა თავის მოთხოვნაზე, რაც გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის გზით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. დადგენილია და უდავო, რომ 2011 წლის 19 აგვისტოს რ/კ „...“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ჰქონდა თუ არა ზედდებას ადგილი, მის მიერ 2010 წლის 16 აპრილის მიმართვით წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) საკადასტრო მონაცემებს შორის. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 23 აგვისტოს რ/კ „...“ წარმომადგენელს წერილობით ეცნობა, რომ ... მიერ 2010 წლის 16 აპრილის მიმართვით წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული, 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) საკადასტრო მონაცემებს შორის იყო ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთები ერთმანეთს ფარავდა 4,18 გრძივი მეტრით და მოიცავდა 71,33 კვ.მ.-ს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ განსახილველი დაევა გადაწყვეტა არსებითად, მაშინ როცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე სრულყოფილად არ არის მოპოვებული და გამოკვლეული საქმის გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ობიექტური სამართლებრივი დასკვნის ჩამოყალიბება შეუძლებელია. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობა არ ქმნის დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის საკმარის წინაპირობას, მათი წინააღმდეგობრიობის გამო.

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

სა და შეფასების გარეშე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმე განიხილა საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის ფაქტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობითურთ რეგისტრირებული იყო შპს „...“ საკუთრებად, შესაბამისად, გაურკვეველია, როგორი იქნებოდა მისი გადაწყვეტილება ამ და სხვა მტკიცებულებების მოპოვების ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების პირობებში, რის აუცილებლობასაც პირდაპირ ადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი როგორც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი, ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1. მუხლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას. ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისე მოხდა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, რომ არ იქნა გამოკვლეული მთელი რიგი საქმის გარემოებები, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა ისე დაარეგისტრირა თავდაპირველად ნ. კ-ის, ხოლო შემდეგ უკვე რ. ჭ-ის საკუთრებად, არ გამოარკვია იყო თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი რ/კ „...“ საკუთრება, სახეზე იყო თუ არა მიწის ნაკვეთების ზედდება ან გადაფარვა. იმ ვითარებაში, როცა სადავო მიწის ნაკვეთსა და მასზე დამაგრებულ შენობა-ნაგებობაზე უკვე არსებობდა რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გამოეკვლია და შე-

ეფასებინა აღიარების კომისიის გადანყვეტილება და ამ შეფასების შემდეგ უნდა მოეხდინა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, რ/კ „...“ საკუთრებაში გააჩნია შემდეგი უძრავი ქონება: სარეგისტრაციო ზონა – ბათუმი, კოდი ..., სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., ფართობი 620 კვ.მ (დაზუსტებული); აღნიშნული ნაკვეთის მისამართად მითითებულია ქ. ბათუმი, ... ქ. №58-60; ხოლო რ. ჭ-ის საკუთრებაშია შემდეგი უძრავი ქონება: სარეგისტრაციო ზონა – ბათუმი, კოდი ..., სექტორი ..., კოდი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., ფართობი 301 კვ. (დაზუსტებული). მისამართად მითითებულია ქ. ბათუმი, ... ქ. №56. ორივე რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ კი რ/კ „...“ რეგისტრაციის საფუძველია ქ. ბათუმის პრეფექტის 1991 წლის 3 დეკემბრის №345 გადანყვეტილება და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 12 თებერვლის №01-22/429 მომართვა; რაც შეეხება რ. ჭ-ის რეგისტრაციის საფუძველს, ამონაწერში მითითებულია 2008 წლის 12 სექტემბრის ნ. კ-ესა და რ. ჭ-ის შორის დადებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომელიც დამონმებულია ნოტარიუს ვ. ნ-ის მიერ 2009 წლის 6 იანვარს №1-46. აღსანიშნავია ასევე ის გარემოება, რომ ნ. კ-ემ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა აღიარებით, რომელიც შემდგომ დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელის განმარტებით ნ. კ-ის მიმართ აღნიშნული მიწის დაუფლებასთან დაკავშირებით გამოტანილია გამამტყუნებელი განაჩენი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 13 ნოემბრის გადანყვეტილებით კოოპერატივ „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი თვითმმართველი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 ოქტომბრის №47 გადანყვეტილება და 2008 წლის 12 ნოემბრის №51 დადგენილება ქ. ბათუმში, ... ქ. №56 მდებარე მიწის ნაკვეთზე ნ. კ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილობრივ, აგრეთვე ნ. კ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №897 მონაშობა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ რ/კ „...“ სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისამართად მითითებულია ქ. ბათუმი, ... ქ. №58-60, ხოლო რ. ჭ-ის მიწის ნაკვეთის მისამართად ქ. ბათუმი, ... ქ. №56.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო დავის სწორად გადანყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება უნდა ჩაატაროს ადგილობრივი დათვალიერება, დაადგინოს რეალურად სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობა, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, მონმის სახით დაკითხოს მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რათა სარწმუნოდ დადგინდეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. აღნიშნული განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოების დადგენის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადანყვეტილების გამოტანა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი და მათ შორის რეგისტრაციის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ანგარიში უნდა გაენიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – ქუთაისის სა-პელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 მარტის განჩინების გაუქმებისა და რ/კ „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს რ/კ „...“ მიერ სამივე ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 550 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ/კ „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ/კ „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №58-60-ში მდებარე 70.36 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რ. ჭ-ის საკუთრების უფლებად რეგისტრაციის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს რ/კ „...“ მიერ სამივე ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი ბაჟის – 550 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.