

მ ი ნ ი ს

დ ა ვ ე ბ ი

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2016, №4

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2016, №4

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2016, №4

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2016, №4

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298-21-03; www.supremecourt.ge

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

1. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის გეგმავის კანონიერება და მიწის შესაბამისობა საპროექტო დოკუმენტაციასთან

განჩინება

№ბს-892-874(კ-12)

16 ივლისი, 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, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილების განხორციელების დავალბა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. მ-მა 2011 წლის 17 ოქტომბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის და ნ. ი-ის მიმართ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა, კერძოდ, აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ერთიანი ელექტრონული ბაზის კოორდინატთა სისტემაში ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე, ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიმართ განხორციელებული ცვლილებების გაუქმება მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ გ. ბ-ისაგან შეიძინა ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც გამიჯვნის შედეგად გ. ბ-ის სახელზე აღირიცხა შემდეგი მონაცემებით: მიწის ნაკვეთი №გ 111 კვ.მ. მასზე არსებული 120 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლით. სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების მიზნით 2011 წლის 30 სექტემბერს წარდგენილ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების შემდეგ ნ. მ-ისათვის ცნობილი გახდა, რომ ამავე მისამართზე არსებული უძ-

რავი ქონების მესაკუთრის – ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია (2009 წლის 24 აპრილის გადანაცვები) დაეფუძნა შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვით ნახაზს. რეალურად ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის გადანაცვებით დარეგისტრირებული მონაცემები განსხვავდება შპს „...“ მიერ შესრულებულ ნახაზზე ასახული მონაცემებისაგან. აღნიშნული ხელს უშლის მოსარჩელეს დაზუსტებული მონაცემებით დაირეგისტრიროს მის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რაც გამიჯვნის შემდეგ დაუზუსტებელი მონაცემებით აღრიცხული იყო ჯერ გ. ბ-ის, შემდეგ ნ. მ-ის საკუთრებად.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 მაისის გადანაცვებით ნ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს: ნ. ი-ეს, გ. ბ-ეს და ნ. ა-ეს შორის 2007 წლის 12 დეკემბერს გაფორმდა მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის შესახებ ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი გაიყო ინდივიდუალურ წილებად ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მიხედვით შპს „...“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნული ხელშეკრულებისა და შპს „...“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანაცვებით 2007 წლის 17 დეკემბერს ნ. ი-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა: ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 374 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართობით – 102.2 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...); გ. ბ-ის საკუთრების უფლება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფართობით 111.0 კვ.მ და მასზე განთავსებულ სახლზე, სასარგებლო ფართობით 120.25 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...). ეს უკანასკნელი უძრავი ქონება 2008 წლის 08 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ. ბ-ემ მიჰყიდა ნ. მ-ს. თავის მხრივ შემქმნმა 2008 წლის 22 ოქტომბერს საკუთრებად დაირეგისტრირა ქ.ქობულეთში ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 111 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და 120.25 კვ.მ შენობა-ნაგებობა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად სცნო ის გარემოება,

რომ ნ. ი-ის 2009 წლის 16 აპრილის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ნ. ი-ის მოთხოვნა ფართობის დაზუსტების შესახებ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრში ნ. ი-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა დაზუსტებული ფართობი 373.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 102.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...). თავის მხრივ 2011 წლის 30 სექტემბერს ნ. მ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა შპს „ა...“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა ქ.ქობულეთშიში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო 2011 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის (საჯარო რეესტრში ნ. ი-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის არსებული ზედდების გამო, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიის) წარუდგენლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის №155725 წერილითა და საქმეში წარმოდგენილი ნახაზებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტება მოხდა სწორედ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს მომზადებული იმ აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით, რომლითაც თავის დროზე განხორციელდა მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მესაკუთრეებს – ნ. ი-ეს, გ. ბ-ესა და ნ. ა-ეს შორის და რომლის სისწორე მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. ამასთან, მოწმის სახით დაკითხული, შპს „ა...“ საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის განმარტებაზე დაყრდნობით საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ შპს „ა...“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილ

აზომვით ნახაზს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ განმარტა იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-3 მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი. ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და განმარტა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, კერძოდ, ნ. ი-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების დროს დაყრდნობოდა მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელიც აკმაყოფილებდა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილების უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისა და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო მოთხოვნა ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ერთიანი ელექტრონული ბაზის კოორდინატთა სისტემაში ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიმართ განხორციელებული ცვლილებების გაუქმების თაობაზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ნ. მ-მა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ნ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და იურიდიულად დასაბუთებულია სრულყოფილად. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საფუძვლიან პრეტენზიას, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დატოვებულიყო უცვლელად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება ნ. მ-მა

საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორი ითხოვს გასაჩივრებულ გარჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ ნ. ი-ის დაზუსტებული მონაცემებით ასახული საკადასტრო მონაცემების ურთიერთგამიჯვნის შედეგად დადგენილ საკადასტრო მონაცემებთან სხვაობა გამოწვეულია ნ. ი-ის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლით, კერძოდ აღნიშნულ ნაკვეთსა და მეზობელ ნაკვეთს შორის მანამდე არარსებული თავისუფალი სივრცე წარმოიშვა ნ. ი-ის ნაკვეთის ფართობის შემცირების გარეშე. აღნიშნული ცხადყოფს, რომ ნ. ი-ის ნაკვეთის ფართობის შემცირებლად დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაცია განხორციელებულია ნ. მ-ის ნაკვეთის ხარჯზე, რამაც მოიცვა მის საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილიც (აივანი და კიბე). კასატორი მიიჩნევს, რომ სწორედ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი საკადასტრო ნახაზი ასახავდა ურთიერთგამიჯვნის შედეგად დადგენილ მიწის ნაკვეთების ზუსტ კონფიგურაციას. შპს „...“ მიერ შესრულებული ნახაზის მიხედვით ნაკვეთების მიჯნა ემთხვეოდა თავად ნ. ი-ის მიერ აღმართული სამეზობლო მიჯნას, რომლის მიღმა (ნ. მ-ის ნაკვეთის მხარეს) არის განთავსებული ნ. მ-ის სახლის აივანი და კიბე. შესაბამისად, ნ. მ-ს შპს „...“ ნახაზის სისწორე ეჭვქვეშ არ დაუყენებია. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატას არ შეუფასებია ის ფაქტი, რომ ნ. ი-ის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციამ ფაქტიურად შეამცირა ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოცულობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს: ნ. ი-ეს, გ. ბ-ეს და ნ. ა-ეს შორის 2007 წლის 12 დეკემბერს

გაფორმდა მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის შესახებ ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი გაიყო ინდივიდუალურ წილებად ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მიხედვით შპს „...“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნული ხელშეკრულებისა და შპს „...“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით 2007 წლის 17 დეკემბერს ნ. ი-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა: ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 374 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართობით – 102.2 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...); გ. ბ-ის საკუთრების უფლება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფართობით 111.0 კვ.მ და მასზე განთავსებულ სახლზე, სასარგებლო ფართობით 120.25 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...). ეს უკანასკნელი უძრავი ქონება 2008 წლის 8 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ. ბ-ემ მიჰყიდა ნ. მ-ს. შემდეგმა 2008 წლის 22 ოქტომბერს საკუთრებად დაირეგისტრირა ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 111 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და 120.25 კვ.მ შენობა-ნაგებობა. ნ. ი-ის 2009 წლის 16 აპრილის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ნ. ი-ის მოთხოვნა ფართობის დაზუსტების შესახებ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრში ნ. ი-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა დაზუსტებული ფართობი 373.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 102.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...). რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ იხელმძღვანელა უძრავი ქონების გამიჯვნისას შპს „...“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით. 2011 წლის 30 სექტემბერს ნ. მ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა შპს „ა...“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა ქ.ქობულეთში ... -ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო 2011 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა დაინტერესებული პი-

რის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის (საჯარო რეესტრში ნ. ი-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის არსებული ზედდების გამო, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიის) წარუდგენლობის გამო.

მოსარჩელე წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვს დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის ნ. ი-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობას იმ საფუძვლით, რომ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი აზომვითი ნახაზში ასახული მონაცემები არ ემთხვევა დაზუსტების შემდგომ დარეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების მოტივაცია ეფუძნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის №155725 წერილს, რომელშიც მითითებულია, რომ ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტება მოხდა სწორედ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს მომზადებული იმ აზომვითი ნახაზის და ელექტრონული ვერსიის მიხედვით. ასევე სააპელაციო პალატა სააპელაციო საჩივრის დაუსაბუთებლობის დასადასტურებლად მიუთითებს საქმეში არსებულ აზომვითი ნახაზებზე, თუმცა გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მათი ერთმანეთთან შეუსაბამობის შეფასებას. აღსანიშნავია, რომ მონინალმდებე მხარე ნაკვეთების ზედდების ფაქტს ხსნიდა შპს „ა...“ მიერ შესრულებულ აზომვითი ნახაზზე ნ. მ-ის ნაკვეთის ტროტუარის ხაზიდან სიღრმეში გადანაცვლებით, ხოლო თავის მხრივ ნ. მ-ი აღნიშნულ ფაქტს უკავშირებდა სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების შემდეგ ნ. ი-ის ნაკვეთსა და მეზობლად მდებარე ნაკვეთს შორის თავისუფალი სივრცის გაჩენას, რომელიც შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს მომზადებული იმ აზომვითი ნახაზზე იმთავითვე არ არსებობდა. საქმეში წარმოდგენილია ნ. მ-ისა და მეზობლად მდებარე (გამიჯვნის შემდგომ ა-ის საკუთრებაში არსებული) უძრავი ქონების ამსახველი ფოტომასალა, ასევე პირველ ინსტანციაში მენმედ დაკითხულმა პირმა აღნიშნა, რომ ერთიან ბაზაში არსებული მეზობელი ნაკვეთის ტროტუარის მხარეს არსებული წერტილის კოორდინატები არ ემთხვევა ამჟამად არსებულს. სასამართლოს მხრიდან შეფასების გარეშე დარჩა აღნიშნული ფაქტი იმ მიმართებით, ნაკვეთებს შორის არსებული 7 კვ.მ. ოდენობით ზედდება მართლაც შეეძლო თუ არა გამოენვია შპს „ა...“ მიერ შესრულებულ ნახაზზე ნ. მ-ის ნაკვეთის ქუჩიდან სიღრმისაკენ მონაცვლებას თუ აღნიშნული გა-

მონვეული იყო სხვა ფაქტორებით.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7 მუხლი ითვალისწინებს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. ამავე ინსტრუქციით დადგენილია შემდგომში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების შესაძლებლობა, რაც გულისხმობს ახლად წარმოდგენილი მონაცემების უკვე არსებულ ზოგად საკადასტრო მონაცემებთან დამთხვევას. მიუხედავად იმისა, რომ დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება იმთავითვე მოიაზრებს არსებული მონაცემების შეცვლას, თავისმხრივ ცვლილება უნდა ემყარებოდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის, უკვე არსებულ საკადასტრო რუკასთან ურთიერთშეჯერებით დაუზუსტებულ მონაცემებს. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაეფუძნა მხოლოდ საჯარო რეესტრის წერილში ასახულ ინფორმაციას, მაშინ, როცა მოსარჩელე სწორედ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი საკადასტრო ნახაზის დარღვევით დარეგისტრირებაზე მიუთითებდა. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს მსჯელობას იმის თაობაზე, ნ. ი-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დარეგისტრირებისას არსებული უზუსტობა, რაც ასახულია შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი საკადასტრო ნახაზსა და დაუზუსტების შემდგომ საკადასტრო რუკას შორის, ქმნიდა თუ არა იმის დასკვნის შესაძლებლობას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილ საკადასტრო ნახაზზე ასახული კოორდინატები ზუსტად იქნა ასახული საერთო საკადასტრო მონაცემებში. ამასთან, სააპელაციო პალატის განჩინებაში არ ასახულა მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს შედგენილი საკადასტრო ნახაზისა და მის საფუძველზე რეგისტრირებული საკადასტრო გეგმის შედარება ქმნიდა თუ არა მათი იდენტურობის თაობაზე დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნული გარემოებების შეუფასებლობა დაუსაბუთებელს ხდის გასაჩივრებულ განჩინებას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა ძირითად არგუმენტებზე, რასაც ემყარებოდა სასარჩელო მოთხოვნა. სასამართლოს

განჩინება არ შეიცავს დასაბუთებულ მსჯელობას მათი შეფასებისა და გაქარწყლების შესახებ.

საქმეში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის 2011 წლის 24 ნოემბერს დასკვნა, რომლის თანახმად, 2007 წლის 12 დეკემბრის ნახაზის მიხედვით გამიჯვნის შედეგად გ. ბ-ისათვის მიკუთვნებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ფართით 120 კვ.მ. მდებარეობდა ამავე დოკუმენტით გ. ბ-ისათვის მიკუთვნებულ 111 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ასევე შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს მომზადებულ ნახაზზე გ. ბ-ისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი და შპს „ა...“ მიერ შედგენილ ნახაზზე ასახული ... №...-ში მდებარე 111 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არის ერთიდაიგივე. ამასთან, შპს „...“ მიერ 2007 წლის 12 დეკემბერს მომზადებულ ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრის ერთიან ბაზაში დარეგისტრირების შემთხვევაში არ მოვიდოდა შპს „ა...“ მიერ მომზადებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებულ ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 111 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთთან. ამავე ექსპერტის 2012 წლის 16 აგვისტოს დასკვნის თანახმად, რომელიც მხარემ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარადგინა, ქ. ქობულეთში, ... ქ. №...-ში მდებარე ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, აივნის ჩათვლით განაშენიანებულია 111 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ხოლო აღნიშნული სახლის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართი აივნის მიერ დაკავებული მიწის ფართის გარეშე შეადგენს 95,10 კვ. მეტრს.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებზე მსჯელობას, მათ შეფასებას საქმის სხვა მასალებთან მიმართებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. 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, რო-

დესაც საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთების გადაფარვას, აზომვას, გეგმარებით და სხვა ტექნიკურ საკითხებს, საექსპერტო კვლევას გადამწყვეტი 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 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადამწყვეტილებაში ან განჩინებაში, რაც არ განხორციელებულა მოცემულ შემთხვევაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი 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. საქმის ხელახლა განხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, საჭიროების შემთხვევაში ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებით, სათანადო შეფასება მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადამწყვეტილება.

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. ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება.

ნება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი

განჩინება

№ბს-93-91(კ-14)

23 სექტემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

გასაჩივრებული განჩინება: თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 ნოემბრის განჩინება.

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე – ი. გ-ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი:

ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2001 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილების რეგისტრაციის შესახებ და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული ჩანაწერების ი. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების ზედდების ნაწილში, ბათილად ცნობა;

2. ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებისა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე ჩანაწერების ბათილად ცნობა, ი. გ-

ის კუთვნილი უძრავი ქონების ზედდების ნაწილში;

3. ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებისა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე ჩანაწერების ბათილად ცნობა ი. გ. ის კუთვნილი უძრავი ქონების ზედდების ნაწილში;

4. ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

5. ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ი. გ.-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 თებერვლის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: 1994 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ი. გ-მა მ. ბ-ისაგან შეიძინა ავტოფარეხი, მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქ. №14, რომელსაც უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, თავის მხრივ, მოპოვებული ჰქონდა ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე. შემოაღნიშნული ხელშეკრულება იმავე დღეს დაარეგისტრირა ქ. ახალციხის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში და მომზადდა საბინაო ფონდის ავტოფარეხის ტექნიკური პასპორტი.

1994 წლის 22 ოქტომბერს შეძენილი ავტოფარეხის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის მიზნით, 2012 წლის 26 დეკემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს, რაზედაც ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის ... გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე №... საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის, კერძოდ, ზ. ა-ის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელის განმარტებით, შემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა უკანონოდ, ვინაიდან, იმ პირობებში, როცა ტექ.პასპორტისა და სახლთმფლობელობის მოკლე დახასიათების აქტის მონაცემების შესაბამისად, ე. გ-ი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის და განაშენიანების ფართობი საერთო ჯამში შეადგენდა 343,46 კვ.მ. და იმავდროულად საჯარო რეესტრის დაქ-

ვემდებარებაშივე არსებულ ტექტიურში ფიქსირდებოდა ი. გ-ის საკუთრების უფლება 52 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და ავტოფარეხზე. 2001 წლის 7 აგვისტოს ე. გ-ზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია ნაცვლად არსებული 343,46 კვ.მ. განხორციელდა ი. გ-ის საკუთრების უფლების ხელყოფის შედეგად 422 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და ამავე მოცულობის შენობა-ნაგებობაზე. ასევე კანონსაწინააღმდეგოდ განხორციელდა ე. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზ. ა-ეზე გასხვისება.

ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის ... გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეზე – ე. გ-ზე, ისევე როგორც მის შემდგომ შემძენზე, ზ. ა-ეზე განხორციელდა მისი საკუთრების უფლების ამკარა ხელყოფით, ვინაიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების რეგისტრაციისას ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ გამოკვლეულა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია გამომწვევდა თუ არა სხვა პირის საკუთრების უფლების ხელყოფას.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-ე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლებზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 22 თებერვლის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ. ა-ე და ე. გ-ი.

მესამე პირმა – ზ. ა-ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელისათვის 2010 წლიდან ცნობილი იყო, რომ სადავო ქონების მესაკუთრე იყო თვითონ, ხოლო 2011 წლიდან ე. გ-ი. მესამე პირის მტკიცებით, ვინაიდან მოსარჩელემ 2012 წელს მიმართა სასამართლოს სარჩელი ხანდაზმულია.

მესამე პირმა – ე. გ-მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მისი, როგორც ყოფილი მესაკუთრის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 422 კვ.მ., რაც დასტურდებოდა 1988 წლის 19 ოქტომბრის ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №... გადაწყვეტილებით, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილ-

დეს, ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, მან აღნიშნული ქონება მიჰყიდა ზ. ა-ეს.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე იმ საფუძვლით, რომ №... მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო ზ. ა-ის საკუთრება. მოპასუხის განმარტებით, რეგისტრაცია ხორციელდება უფლებადამდგენი დოკუმენტისა და არა ტექ. პასპორტში მითითებული განაშენიანების საფუძველზე.

სამართლებრივი: მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილების უარის თქმის საფუძველად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლი და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 25-ე მუხლები.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით ი. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები:

ახალციხის სახალხო დემუტატა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მ. ა-ს ასულ ბ-ს ... ქუჩაზე ... ყოფილი ტერიტორიიდან გამოეყო 30 კვმ. მიწის ნაკვეთი ავტოსადგომის მშენებლობისათვის.

1994 წლის 22 დეკემბერს ი. გ-მა შეიძინა მ. ა-ს ასულ ბ-ისგან ავტოფარეხი, მდებარე, ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №14-ში.

1994 წლის 20 ოქტომბერს ი. გ-ის სახელზე შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ავტოსადგომის ტექნიკური პასპორტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელზეც განთავსებულია ავტოფარეხი, დოკუმენტურად შეადგენს 30 კვ.მ. ხოლო ფაქტობრივად 52 კვ.მ.

ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ სააღრიცხვო ბარათში არსებული გენგეგმის შესაბამისად, სადაც ზომები არ არის მითითებული, მიწის საერთო ფართი არ არის დაფიქსირებული; აღნიშნულ გენგეგმიდან გამოყოფილია ფრაგმენტი განაშენიანების ფართით 52 კვ.მ. სართულის რაოდენობა 1.

2012 წლის 26 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ი. გ-მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე მდებარე, ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №14-ში.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარე-

გისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის ... გადანყვევტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, კერძოდ: საკადასტრო კოდი: №..., რეგისტრირებული იყო ზ. ა-ის საკუთრება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2013 წლის 22 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საჩივრით მიმართეს ი. გ-ის წარმომადგენლებმა ო. კ-მა და დ. მ-ემ და მოითხოვეს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის №... რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადანყვევტილების ბათილად ცნობა, ამავე წარმოების დასრულების მიზნით ს/კ №... ფარგლებში და ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის №... წარმოების დასრულების შესახებ აქტის გამოცემა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2013 წლის 22 თებერვლის გადანყვევტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გადანყვევტილებით კოოპერატივ „...“ გამოყო 420 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე ...ყოფილი ტერიტორიიდან კოოპერატივის მშენებლობისათვის.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადანყვევტილებით დაკმაყოფილდა კოოპერატივ „...“ წევრთა განცხადება აღნიშნული კოოპერატივის ლიკვიდაციის შესახებ. კოოპერატივ „...“ ბალანსზე რიცხული შენობა და მცირეფასიანი ინვენტარი დარჩა კოოპერატივის თავჯდომარის ე. გ-ის საკუთრებაში.

ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის ... გადანყვევტილებისა და ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადანყვევტილების საფუძველზე 2001 წლის 7 აგვისტოს უძრავი ქონება, მდებარე ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ..., მიწის ფართობი 420 კვ.მ. დაუზუსტებელი და შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა ე. გ-ის საკუთრებად. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 671/01.

2010 წლის 10 ივნისს ე. გ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ახალციხეში, ... ქუჩა №26-ში და იპოთეკის შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტები გაცემული სს „...“ ახალციხის სერვისცენტრის მიერ, რომლის თანახ-

მად, ე. გ-მა სრულად შეასრულა სს „...“ 2008 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული №0097/1 გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულებით გაფორმებული ვალდებულებები და სს „...“ ითხოვდა ე. გ-ის საკუთრებაში არსებული ქონების, გათავისუფლებას უფლებრივი დატვირთვისაგან შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა: ახალციხე, კოდი ...; სექტორი ახალციხე, კოდი ...; კვარტალი ...; ნაკვეთი ...; ფართობი 420 კვ.მ. (დაუზუსტებელი); მისამართი: ახალციხე, ... ქ. №26. და წარადგინა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, იპოთეკის შეწყვეტის დამადასტურებელი ქვითარი და მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივნისის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა.

2010 წლის 22 ივნისს ზ. ა-ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე. გ-ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა: ახალციხე, კოდი - ...; სექტორი ახალციხე, კოდი - ...; კვარტალი - ...; ნაკვეთი - ...; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 422.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: ... შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: ობიექტი 1 (...), განაშენიანების ფართი - 422 კვ.მ.

2010 წლის 23 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ზ. ა-ემ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე გარიგების საფუძველზე, მდებარე ქ. ახალციხე ... ქუჩა №26-ში.

უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) საფუძველზე დარეგისტრირდა ზ. ა-ის საკუთრებად. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...,

2012 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ი. გ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ავტოფარეხის დარეგისტრირება ი. გ-ის საკუთრების უფლებით შემდეგ მისამართზე: ქ. ახალციხე, ... ქ. №26 (...), ზონა - ახალციხე ...; სექტორი - ...; კვარტალი - ...; ნაკვეთი - ...

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარე-

გისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან უძრავი ქონება, კოდით ... რეგისტრირებული იყო ზ. ა-ის საკუთრებაში და ი. გ-ს დაევალა წარედგინა ზ. ა-ის თანხმობა რეგისტრაციაზე, ასევე უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა, ახალციხე, ... ქ. №4-ისა და ... ქ. №26-ს იდენტურობა, რადგან ი. გ-ის ნასყიდობაში მითითებულია მისამართი, ახალციხე ... ქ. №4.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან ი. გ-ის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იყო წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

უძრავი ნივთი ე.წ. ავტოფარეხი, რომლის საკუთრებაში დარეგისტრირებას ითხოვს ი. გ-ი, წარმოადგენს არა ერთსართულიან შენობას, არამედ ორსართულიანს, რომლის მეორე სართულზე განთავსებულია „...“.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. გ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ მე-14 მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იყო იპოთეკის შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც ადასტურებდა იპოთეკის შეწყვეტას, ასევე საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც აკმაყოფილებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო

რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ მე-14 მუხლის მეოთხე ნაწილის მოთხოვნებს, რადგან რეგისტრირებული იყო დაზუსტებული ფართობი 420 კვ.მ., რის შემდეგაც დაზუსტებულ იქნა 422 კვ.მ. მიწის ფართობი, შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივნისის ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს;

2010 წლის 22 ივნისს ზ. ა-ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე. გ-ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა: ახალციხე, კოდი - ...; სექტორი - ახალციხე, კოდი - ...; კვარტალი - ...; ნაკვეთი - ...; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 422.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: ობიექტი 1 („...“), განაშენიანების ფართი - 422 კვ.მ. და უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ზ. ა-ის საკუთრებად. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ..., შესაბამისად, საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, წინა რეგისტრაციები არის ძალადაკარგული, რადგან წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს საკუთრების უფლების გადასვლის ფაქტს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ზ. ა-ემ ე. გ-ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რაც წარმოდგენდა კანონისმიერ საფუძველს აღნიშნული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურში ზ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა.

ამასთან, რაიონული სასამართლოს შეფასებით, ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 ივნისის ... გადაწყვეტილების რეგისტრაციის შესახებ და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე ჩანაწერების ი. გ-ის ზედდების ნაწილში ბათილად ცნო-

ბა გამოიწვევს ზ. ა-ის საკუთრების გაუქმებას აღნიშნულ ნა-
ნილში, რადგან ზ. ა-ემ იყიდა საჯარო რეესტრში საკუთრების
უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და შენობა, ნაგე-
ბობა და საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“
მეხუთე მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირ-
ველი ნაწილის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქ-
მედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეეს-
ტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება
მათი უზუსტობა. ამასთან, მხარეს არ მოუთხოვია ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილობა, შესაბამისად, რაიონული სასამარ-
თლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპრო-
ცესო კოდექსის 281-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის
უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს,
ხოლო საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნა-
წილის თანახმად საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშე-
უვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისე-
ბის უფლების გაუქმება და საქართველოს სამოქალაქო კოდექ-
სის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შე-
უძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულე-
ბო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებ-
ლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ
ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება
მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას
იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით,
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 248-ე მუხლებით; სა-
მოქალაქო კოდექსის 170-ე, 187-ე, 311-ე, 312-ე, 319-ე მუხლე-
ბით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექ-
სის 281-ე მუხლით.

აპელანტი: ი. გ-ი

მონინალმდგე მხარეები: (მოპასუხეები) – საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამ-
სახური; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირები – ზ. ა-ე და ე. გ-ი;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 1 მაისის გა-
დანწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარ-
ჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ

არასწორად არ გაიზიარა ის ფაქტი, რომ ჯერ ე. გ-ზე, ხოლო შემდეგ ზ. ა-ეზე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა კანონსაწინააღმდეგოდ, მიუხედავად იმისა, რომ ტექნიკური პასპორტისა და სახლთმფლობელობის მოკლე დახასიათების აქტის მონაცემების შესაბამისად, ე. გ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და განაშენიანების ფართობი საერთო ჯამში შეადგენდა 343.46 კვ.მ., აპელანტის მტკიცებით, ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის არასწორად გამოყენების შედეგად 2011 წლის 7 აგვისტოს ე. გ-ზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია ნაცვლად არარსებული 343.46 კვ.მ. განახორციელა 422 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და ამავე მოცულობის შენობა-ნაგებობაზე. სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ არსებულ 343.46 მეტრიდან 422 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა განხორციელდა სწორად, რომ ი. გ-ის კუთვნილი 52 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და ავტოფარეხის კანონსაწინააღმდეგოდ ხელყოფის ხარჯზე და რეგისტრირებული 422 კვ.მ. 343,46 არის ე. გ-ის რეალური საკუთრების საგანი, ხოლო 52 კვ.მ არის ი. გ-ის კუთვნილი ავტოფარეხი.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია ზ. ა-ე უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენად.

სამართლებრივი: აპელანტის მტკიცებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო აქტების უგულვებელყოფის პირობებში, მისი საკუთრების აშკარა ხელყოფის შედეგად, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი აღიარებს და უზრუნველყოფს საკუთრებას და მემკვიდრეობის უფლებას, ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა კი ისე გამოსცა სადავო აქტები, რომ არ გამოუკვლევა გამოიწვევდა თუ არა მესამე პირებზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია სხვა პირის საკუთრების უფლების ხელყოფას, მაშინ როცა საჯარო რეესტრის სამსახურის პირდაპირ ვალდებულებას წარმოადგენს მოთხოვნილი რეგისტრაციის მართებულობის დადგენისას არ შემოიფარგლოს მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და მოთხოვნილი რეგისტრაციის საფუძვლიანობის შემოწმება-კანონიერების შესწავლა მის უწყებაში შემავალი საჯარო რეესტრის და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულ მონაცემებთან მიმართებაში, რაც საჯარო რეესტრს არ განუხორციე-

ლებია.

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არასწორად არ გამოიყენა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მოცემულ შემთხვევაში კი სადავოდ ქცეული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ მომხდარა შემომნება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მინის ნაკვეთზე იყო თუ არა რეგისტრირებული მესამე პირის – ამ შემთხვევაში ი. გ-ის საკუთრების უფლება, რაც კანონის დარღვევაა.

სასამართლომ ასევე არ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს გარემოებები, რომელთაც საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია, რომლის უგულებელყოფა ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, მათი ბათილად ცნობის საფუძველია, ასევე არასწორად გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლი და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები.

მონინალმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა სააპელაციო შესაგებლით მოითხოვეს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არ დასტურდება ის გარემოება, რომ ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2001

წლის 7 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაციისას ადგილი ჰქონდა აპელანტ – ი. გ-ის საკუთრების უფლების ხელყოფას (უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. ახალციხე, ... ქ. №14 ავტოფარეხი), სააპელაციო პალატის შეფასებით, ე. გ-ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე (მდებარე ... ქუჩა №26, სარეგისტრაციო მონაცემები: ..., მიწის ფართობი 420 კვ.მ.) რეგისტრირებულია შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ხოლო ამ დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელებული უფლების რეგისტრაციის (განც. რეგ. ...) ბათილად ცნობის საფუძველები სახეზე არ არის.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო პალატამ დადგინილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტები, იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებული ორგანოების მიერ განხორციელებული სადავო რეგისტრაციისას ე. გ-ის სახელზე 422 კვ.მ.-მდე მიწის ნაკვეთის ფართობის (მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქ. №26) გაზრდა განხორციელდა ი. გ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და ავტოფარეხის (მდებარე, ქ. ახალციხე, ... ქ. №14) ხელყოფის ხარჯზე, რამდენადაც აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

კასატორი: ი. გ-ი;

მონინალმდგე მხარეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირები: – ე. გ-ი, ზ. ა-ე

კასაციის საგანი და მოცულობა /ვარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებდა ძირითადად იმა-

ვე საფუძვლებზე, რაზეც მიუთითებდა სარჩელში და სააპელაციო საჩივარში.

მონინალმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა საკასაციო შესაგებლით მოითხოვეს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები: (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და 2014 წლის 29 აპრილის განჩინებით მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობისა და საჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 ნოემბრის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა, გამოენდია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

პროცესუალური კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას განჩინების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლოებმა არასწორი შეფასება მისცეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამომდინარეობს საქმის მასალებ-

ბის ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები გამოკვლეული და დადგენილია კანონშესაბამისად, რაც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, რადგან წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მ. ა-ს ასულ ბ-ს ... ქუჩაზე ...ყოფილი ტერიტორიიდან გამოეყო 30 კვმ. მიწის ნაკვეთი ავტოსადგომის მშენებლობისათვის.

1994 წლის 22 ოქტომბერს ი. გ-მა შეიძინა მ. ა-ს ასულ ბ-ისგან ავტოფარეხი, მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №4-ში.

1994 წლის 20 ოქტომბერს ი. გ-ის სახელზე შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ავტოსადგომის ტექნიკური პასპორტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი, რომელზეც განთავსებულია ავტოფარეხი დოკუმენტით შეადგენს 30 კვმ. ხოლო ფაქტობრივად 52 კვ.მ.

ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ სააღრიცხვო ბარათში გამოხაზულია გენგეგმა, სადაც ზომები არ არის მითითებული, მიწის საერთო ფართი არ არის დაფიქსირებული; აღნიშნულ გენგეგმიდან გამოყოფილია ფრაგმენტი განაშენიანების ფართით 52 კვ.მ. სართულის რაოდენობა 1.

1993 წლის 25 აგვისტოს ე. გ-ის სახელზე შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ტექნიკური პასპორტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი, მდებარე, ახალციხე, ... ქ. №26-ში, დოკუმენტით შეადგენს 420 კვ.მ. ხოლო ფაქტობრივად 343,46 კვ.მ.

ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით კოოპერატივ „...“ გამოეყო 420 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე ...ყოფილი ტერიტორიიდან კოოპერატივის მშენებლობისათვის.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კოოპერატივ „...“ წევრთა განცხადება აღნიშნული კოოპერატივის ლიკვიდაციის შე-

სახებ. კოოპერატივ „...“ ბალანსზე რიცხული შენობა და მცირე-ფასიანი ინვენტარი დარჩა კოოპერატივის თავმჯდომარის ე. გ-ის საკუთრებაში, რომელიც დარეგისტრირდა ე. გ-ის საკუთრებად.

ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებისა და ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე 2001 წლის 7 აგვისტოს უძრავი ქონება, მდებარე ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ..., მინის ფართობი 420 კვ.მ. დაუზუსტებელი და შენობა ნაგებობა დარეგისტრირდა ე. გ-ის საკუთრებად. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი

2010 წლის 10 ივნისს ე. გ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ახალციხეში, ... ქუჩა №26-ში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივნისის ... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და ე. გ-ის საკუთრება, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა: ახალციხე, კოდი - ...; სექტორი - ახალციხე, კოდი - ...; კვარტალი - ...; ნაკვეთი - ...; ფართობი 420 კვ.მ. (დაუზუსტებელი); მისამართი: ახალციხე, ... ქუჩა №26, გათავისუფლდა უფლებრივი დატვირთვისაგან.

2010 წლის 22 ივნისს ზ. ა-ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე. გ-ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა: ახალციხე, კოდი - ...; სექტორი - ახალციხე, კოდი - ...; კვარტალი - ...; ნაკვეთი - ...; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 422.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: ობიექტი 1 (...), განაშენიანების ფართი 422 კვ.მ.

ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზ. ა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ახალციხე, ... ქუჩა №26-ში.

2012 წლის 26 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ი. გ-მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე მდებარე

ახალციხე, ... ქუჩა №14-ში.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის ...გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, კერძოდ: საკადასტრო კოდი: ..., მესაკუთრე – ზ. ა-ე, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილ უფლების რეგისტრაციას.

დავის საგანთან მიმართებაში, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების წარმოშობის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია „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, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონ-

ნის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება, მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

როგორც აღვნიშნეთ, სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, გაუქმებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, კერძოდ, მითითებული კანონის 26-ე მუხლში ჩამოთვლილია რეგისტრაციის გაუქმების ძალადაკარგულად ან არარად აღიარების საფუძვლები, კერძოდ, 1-ლი მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, რეგისტრაცია რომ ბათილად ან არარად გამოცხადდეს ბათილად ან არარად უნდა იყოს ცნობილი ის დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია ანუ უფლების დამდგენი დოკუმენტი – რე-

გისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტი. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებიდან დასტურდება, გასაჩივრებული 2001 წლის 7 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაციის – ე. გ-ის საკუთრებად უძრავი ნივთის დარეგისტრირების საფუძველი – უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1988 წლის 19 ოქტომბრის ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება №... და 1997 წლის 18 სექტემბრის ახალციხის რაიონული სასამართლოს დადგენილება, ხოლო 2010 წლის 25 ივნისის რეგისტრაციის, რომლითაც ზ. ა-ის საკუთრება დარეგისტრირდა ე. გ-სა და ზ. ა-ის შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რასაც არც თავად მოსარჩელე უარყოფს, სადავო არ გამხდარა. შესაბამისად, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უკანონობა ზემოთ მითითებული ხელშეკრულებების უკანონობის დადგენის გარეშე, მოცემული სარჩელის საგნისა და საფუძვლის ფარგლებში ვერ დადასტურდება, ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/ ანუ ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შესაძლოა, მიუთითებს რეგისტრაციის არაკანონიერებას, ვერ გამორიცხავს მითითებული ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით, მანამ სანამ არ დადგინდება ჩანაწერის უზუსტობა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე დაუსაბუთებელია კასატორის მოტივი – საკუთრების უფლების ხელყოფის თაობაზე და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმის მასალების შესაბამისად, ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის ... გადაწყვეტილებით კოოპერატივ „...“ გამოეყო 420 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე ...ყოფილი ტერიტორიიდან კოოპერატივის მშენებლობისათვის. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კოოპერატივ „...“ წევრთა განცხადება აღნიშნული კოოპერატივის ლიკვიდაციის შესახებ. კოოპერატივ „...“ ბალანსზე რიცხული შენობა და მცირეფასიანი ინვენტარი დარჩა კოოპერატივის თავმჯდომარის – ე. გ-ის საკუთრებაში, რომელიც დარეგისტრირდა ე. გ-ის საკუთრებად. ახალციხის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 19 ოქტომბრის №... გა-

დანყვეტილების და ახალციხის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე 2001 წლის 7 აგვისტოს უძრავი ქონება, მდებარე ... ქუჩა №26-ში, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ..., მიწის ფართობი 420 კვ.მ. დაუზუსტებელი და შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა ე. გ-ის საკუთრებად. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი; ანუ ე. გ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია ქ. ახალციხეში, ... ქ. №26 მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა „...“ 420 კვ.მ. ფართი, რაზეც შემდგომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიღებული შენობა-ნაგებობა, რომლის საწინააღმდეგოს დამტკიცება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1. მუხლის საფუძველზე სწორედ მოსარჩელის საპროცესო ვალდებულებას – მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს, რაც მხარემ ვერ უზრუნველყო. ამასთან, როგორც საქმის მასალებიდან დასტურდება 1994 წლის 22 ოქტომბერს ი. გ-სა და მ. ა-ს ასულ ბ-ისგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შექმნილი ავტოფარეხი მდებარეობს ქ. ახალციხე, ... ქ. №14-ში, ამ მისამართების იდენტიურობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში დაცული არ არის, ამასთან, 1993 წლის 25 აგვისტოს ე. გ-ის სახელზე შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის ტექნიკური პასპორტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე, ახალციხე, ... ქ. №26-ში, დოკუმენტით შეადგენს 420 კვ.მ. ხოლო ფაქტობრივად 343,46 კვ.მ შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ მოხდა იმ ფართის დარეგისტრირება, რაც მითითებული იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტებში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო შეფასებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2001 წლის 7 აგვისტოს, 2010 წლის 15 ივნისსა და შემდეგ უკვე ზ. ა-ესა და ე. გ-ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2010 წლის 25 ივნისს განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, სარჩელის საფუძვლისა და საგნის ფარგლებში კანონიერების შემონიშნების შედეგად, კანონშეუსაბამობა არ დასტურდება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დასძენს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებშიც, სარჩელის მიზანი მიუღწეველი დარჩება, რამდენადაც რეგისტრაციის გაუქმების შემთხვევაშიც, ძალაშია მისი საფუძველი – უფლების დამდგენი დოკუმენტები – პირველ რიგში ე. გ-სა და ზ. ა-ს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის

საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია ზ. ა-ის, რომლი-
თაც ავტომატურად გაუქმდა ახალციხის სარეგისტრაციო სამ-
სახურის 2001 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილება ე. გ-ის სა-
კუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ხოლო შემდგომ
1988 წლის 19 ოქტომბრის ახალციხის სახალხო დეპუტატთა სა-
ქალაქო საბჭოს აღმასკომის №... გადაწყვეტილება, 1997 წლის
18 სექტემბრის ახალციხის რაიონული სასამართლოს დადგენი-
ლება (ე. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება-
დამდგენი დოკუმენტები), ასევე უსაფუძვლოა მოთხოვნა ახალ-
ციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივნისის გა-
დაწყვეტილების თაობაზე, ვინაიდან, აღნიშნულით დაკმაყო-
ფილდა მოთხოვნა და სს „...“ სერვისცენტრის მიერ წარდგენი-
ლი განცხადების საფუძველზე უძრავი ნივთი გათავისუფლდა
დატვირთული უფლებისაგან.

რაც შეეხება ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012
წლის 31 დეკემბრის ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომ-
ლითაც უარი ეთქვა ი. გ-ს რეგისტრაციის განხორციელებაზე,
საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარ-
ებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების დასკვნას სარ-
ჩელის ამ ნაწილშიც დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე
და განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე-
ლოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგის-
ტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებს
წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილო-
ბაზე, არამედ მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრო-
მელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების
და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის
ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის
23-ე მუხლის „ვ!“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უა-
რის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის
რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს.
ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიც-
ხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების
რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევა-
ში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოე-
ბაზე უარის თქმის შესახებ.

ასევე, კასატორის მიერ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილე-
ბის საფუძველად იმ გარემოების მითითებას, რომ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამ-
სახური რეგისტრაციის განხორციელებისას ვალდებული იყო გა-
მოეკვლია საქმის გარემოებები და ისე მიეღო გადაწყვეტილება

ე. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, როგორც ზემოთ ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე დადგინდა, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ჰქონდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე მტკიცებულება და ასეთი ვერც დღეისთვის არის მოძიებული. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოხდა ზუსტად იმ ფართის რეგისტრაცია, რაც საკუთრებაში გადაეცა ე. გ-ს და სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა კიდევ სხვა მესამე პირთა საკუთრებას, რომელთა თანხმობაც იყო საჭირო რეგისტრაციის განხორციელებისათვის, აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავსი კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებას საქმეზე №ბს-184-182(კ-12), ვინაიდან, მითითებული გადაწყვეტილება გამოტანილია სხვა დავის საგანზე, სხვა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შედეგად, ვიდრე მოცემულ საქმეშია წარმოდგენილი და ამ სამართალურთიერთობის თაობაზე მოხდენილი სამართლებრივი შეფასებები ვერ გახდება იდენტური სასამართლო დასკვნის ჩამოყალიბების წინაპირობა.

საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების შეფასებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 თებერვლის №...გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე და განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავი აწესრიგებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ზემდგომ ორგანოში გასაჩივრების უფლების რეალიზაციასა და საჩივრის განხილვა-გადაწყვეტის წესსა და პირობებს.

ადმინისტრაციული საჩივარი ეს არის სადავო აქტის ადრესატის მიერ პროცედურული უფლების რეალიზაცია, რომელიც კანონით მკაცრად რეგლამენტირებულ წესებს ექვემდებარება. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენის საკითხი განსაზღვრულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლით, კერძოდ, 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა თანამდებობის პირი ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე კოდექსის 185-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის წესი, რომლის შესაბამისად: „თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში“.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ აღნიშნული დათქმით კანონმდებელი მკვეთრად უსვამს ხაზს დემოკრატიული სახელმწიფოს უმთავრეს პრინციპს – ხელისუფლების დანაწილების თაობაზე. სასამართლო ხელისუფლება, როგორც კონსტიტუციური ფუნქციის განმხორციელებელი მართლმსაჯულების ორგანო, გარანტირებულია სრული ავტონომიით და ჩაურევლობის პრინციპით. ადმინისტრაციული სამართალი, რომელიც ადგენს მმართველობის კანონიერების უზრუნველყოფ ნორმებს, წესებს, პროცედურებსა და მექანიზმებს, ხოლო მმართველობით სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონიერებაზე კონტროლი სასამართლო ხელისუფლების ფუნქციას წარმოადგენს, სასამართლოს კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის შემცველი განცხადების ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენისას, ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს მანდატი, გადაუგზავნოს განცხადება უფლებამოსილ სასამართლო ორგანოს, განსხვავებით ამავე კოდექსის 80.1 მუხლით დადგენილი ვალდებულებისა.

ამგვარ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება შემოიფარგლება განმცხადებლისათვის სამართლებრივი დახმარების გაწევით, კერძოდ, აუხსნას მხარეს, რომ საკითხი სასამართლო ორგანოთა იურისდიქციას განეკუთვნება. აღნიშნუ-

ლი თავის მხრივ, შეესაბამება კონსტიტუციის 42.1 მუხლით დადგენილ პრინციპს, რომ სწორედ მხოლოდ პირის უფლებას წარმოადგენს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს ანუ სარჩელის აღძვრა – სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაცია მხოლოდ პირის ნების ავტონომიას ეფუძნება.

აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, არ არსებობს 2013 წლის 22 თებერვლის №29585 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 31 დეკემბრის №...გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით და მისი ბათილად ცნობის საკითხის განხილვა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას არ განეკუთვნებოდა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ი. გ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

განმარტება

№ბს-9-9(2კ-15)

9 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 11 თებერვალს ვ. ლ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის, სს „...“ და შპს „...“ მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2002 წლის 23 ოქტომბრიდან ვ. ლ-ა ფლობს ზუგდიდის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. 2013 წლის 9 დეკემბერს მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა (გადაწყვეტილებაში შეცდომით მითითებული იყო სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ) იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს (საკადასტრო კოდი ...). შესაბამისად, ვ. ლ-ას დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

2013 წლის 26 დეკემბერს ვ. ლ-ამ სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა №... გადაწყვეტილებაში დაშვებული შეცდომის გასწორების შესახებ, რაც სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია ადმინისტრაციულ საჩივრად და საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-

აგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მოწოდებების თანახმად, მის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 2009 წლის 20 ნოემბერს დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა სს „...“, ხოლო სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე უძრავი ქონების ნაწილი გადაეცა შპს „...“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების; სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №... გადაწყვეტილების; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 20 ნოემბრის №...; უძრავი ქონების სს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 8 აგვისტოს №...; უძრავი ქონების შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №..., 2014 წლის 8 იანვრის №..., სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილებებისა და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეს ცალკე წარმოებად გამოეყო მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების; სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-PR-35 გადაწყვეტილების, უძრავი ქონების სს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ

ხებ 2012 წლის 8 აგვისტოს №... და უძრავი ქონების შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად და მათი განხილვა შეჩერდა მოცემული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტამდე.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ვ. ლ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... და 2014 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2014 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება №... სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი ...) შესახებ, ვ. ლ-ას საკუთრებაში რეესტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილება ვ. ლ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ სადავო საკითხზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 23 ოქტომბერს საკომლო სიის საფუძველზე (№1939) ვ. ლ-ამ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 1050 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით (საკადასტრო კოდი ...).

2013 წლის 26 დეკემბერს ვ. ლ-ამ მის საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტების მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა რეესტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საკადასტრო აზომებით ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 13 დეკემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო ... სა-

კადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის მონაცემებთან და განმცხადებელს მოსთხოვა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების დროს დაშვებულ იქნა ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გასწორდა 2014 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ვ. ლ-ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ვ. ლ-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მოექცა სახელმწიფოს საკუთრებაში 2009 წლის 20 ნოემბერს რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრებში. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა. მომართვას არ ერთვოდა რაიმე უფლებადამდგენი დოკუმენტი. რეგისტრაცია განხორციელდა თანდართული ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები არ შეუდარებია მასთან დაცულ მონაცემებთან (იგულისხმება საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ ნივთებზე დაცული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების და საკადასტრო გეგმების არაელექტრონული (ქალაქის) ვერსიები), სხვა შემთხვევაში აუცილებლად დაფიქსირდებოდა ზედდება ვ. ლ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ მონაცემებთან, რადგან ასეთი ზედდება დაფიქსირდა სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის შემდეგ ვ. ლ-ას მიერ უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში დაზუსტების შეტანის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში. სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი ...), რომელშიც სარეგისტრაციო სამსახურის არასწორი მოქმედების შედეგად შევიდა ვ. ლ-ას საკუთრება, მოგვიანებით 2012 წლის 8 აგვისტოს დარეგისტრირდა სს „...“, ხოლო 2012 წლის 6 ოქტომბრიდან შპს „...“ საკუთრებაში.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწი-

ლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების მიხედვით, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესებით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე სასამართლო არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. იგი თავისი შინაარსით არის მხოლოდ დაინტერესებული პირის განცხადება, რაც არ არის საკმარისი მისი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტად ცნობისათვის.

სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას (უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ...) მარეგისტრირებელმა ორგანომ დროულად არ დააფიქსირა ვ. ლ-ას უკვე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან (უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ...) არსებული ზედდება, რასაც შედეგად მოჰყვა ამავე ნივთზე ახალი მესაკუთრის აღრიცხვა, ხოლო მეორე შემთხვევაში წინა მესაკუთრის სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტება და მესაკუთრის უფლებების რეალიზაცია შეუძლებელი გახდა, რადგან ნივთზე ახალი მესაკუთრე ისე დარეგისტრირდა, რომ წინა მესაკუთრეს არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება.

რაიონული სასამართლო დაეყრდნო მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის პრაქტიკას (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) .

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში ვ. ლ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, როგორც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, ისე ვ. ლ-ას საკუთრების მონაცემების დაზუსტებაზე უარის თქმის დროს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ნაკვეთების მონაცემების (საზღვრების) გადაფარვის მდგომარეობა, თარიღი, მიზეზი ამ ნაკვეთის თავდაპირველი რეგისტრაციის მონაცემების ფიქსაციის ახალ კოორდინატთა სისტემაში და ა.შ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე

ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნების იმგვარი დარღვევებით, რომელთა არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველი სარჩელი ვ. ლ-ას და სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ უნდა გადაწყდეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესებით, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების 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 აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ლ-ამ, რომელმაც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მითითებული მიმართვის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც მოითხოვეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ვ. ლ-ასათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ვ. ლ-ას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ვ. ლ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება №... სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (საკადასტრო კოდი ...) ვ. ლ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილება ვ. ლ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... და 2014 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; 2014 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს, შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომ აღნიშნული მიმართვა მხოლოდ დაინტერესებული პირის განცხადებას წარმოადგენდა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი სამართლებრივი აქტია, რომელიც წარმო-

შობს ამ კანონით განსაზღვრული სარეგისტრაციო მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოცემულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად საჯარო და ხელმისაწვდომია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხ.). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან

დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. ასევე სახეზეა სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. იმის გათვალისწინებით,

რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადანყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს მიმართვის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს – რეგისტრაციის სამსახურის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა დავის საგანია, ამასთანავე რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დავალეობდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილების მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ სააგენტოს მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლეს წარმოადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (რომელიც მართავს და განკარგავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს), რომელმაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადანყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე,

ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემაში. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ვ. ლ-ას უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა საკომლო სიით.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდეზი, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად, თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

რეგისტრატორის მიერ სახელმწიფოს სახელზე სადავო ნაკვეთის აღრიცხვისას რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი 1996 წლის 14 ნოემბრის „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა რეგისტრაციისათვის. მითითებული კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 ნაწილი და 31-ე მუხლის მე-4 ნაწილები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამ-

დგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მონოდებულის მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე, ამასთანავე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელვერსიით შედგენილ საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას, ვინაიდან საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანდართული წერილობითი ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად, შეიცავს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახური სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო და-

ინტერესებული მხარისათვის, ვ. ლ-ასათვის ეცნობებიან წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გაზრანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ვ. ლ-ას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერით ვ. ლ-ას სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით, ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ვ. ლ-ას სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება და განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის

დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადანყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადანყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო მინის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ვ. ლ-ას არ გაცნობია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი წესით, შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნა სარჩელის ხანდაზმულად ცნობის შესახებ ყოველგვარ სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველსაა მოკლებული.

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყვეტილება დაუსაბუთებელია ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ვ. ლ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთს და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდები. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის თანახმად, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრის უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. შენაბამისად, შეუძლებელია ერთსა და იმავე ქონებას ორი სხვა-

დასხვა საკადასტრო კოდი ჰქონდეს მინიჭებული.

კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებით, პირი სარჩელის შეტანის გზით იცავს რა თავის უფლებას და შელახულ ინტერესს, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება იმავდროულად ინვევს მისი პრეტენზიის აღმოფხვრას, ვინაიდან სადავოდ მიჩნეული უფლება მოდავე პირის სასარგებლოდაა დაცული და მხარის იურიდიული ინტერესიც დაკმაყოფილებულია.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლების შესახებ. კასატორის მითითებით, სამხარეო სამმართველოები წარმოადგენენ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოებს და მათ მიერ გამოცემული აქტების კანონიერებაზე პასუხისმგებელია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორის მითითებით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოქმედებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად. ის წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების მართვაზე, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემაზე უფლებამოსილ პირს, მის უფლებამოსილებაში შედის მოითხოვოს სახელმწიფოს სახელზე კონკრეტული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელია, რამდენადაც სააგენტო ვერ გამოსცემს აქტს, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციას, ვინაიდან სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი ვ. ლ-ას საკუთრებაა, იგი ასევე ვერ გამოსცემს აქტს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ, ვინაიდან იგი სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა ცნობილი ბათილად. შესაბამისად, გაურკვეველია რა ადმინისტრაციული წარმოება უნდა ჩაატაროს სააგენტომ და რა სახის აქტი უნდა გამოსცეს.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სასამართლო მხოლოდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას დაეყრდნო და არ დაუდგენია ნაკვეთების იდენტიურობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 მარტის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება), მოცემულ დავასთან მიმართებაში არ დაუდგენია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, არ შეუფასებია სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადაწყვეტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობრივ გარემოებათა იდენტიურობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებში ჩამოყალიბებული მსჯელობისა თუ ცალკეულ ნორმათა სამართლებრივი შეფასებების ციტირებითა და კონკრეტულ დავათა მიმართ პირდაპირი მისადაგებით ფაქტობრივად იქმნება არსებული პრაქტიკის არასწორი ინტერპრეტაციისა და არასწორი ანალიზის საფრთხე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დავის გადაწყვეტისათვის, არ

გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალების თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი შემდეგი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ზედდების ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილება ვ. ლ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... და 2014 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; 2014 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2002 წლის 23 ოქტომბერს საკომლო სიის საფუძველზე (№1939) ვ. ლ-ამ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ... მდებარე 1050 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით (საკასაციო კოდი ...).

2013 წლის 26 დეკემბერს ვ. ლ-ამ მის საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტების მიზნით, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 დეკემბრის №...

გადაწყვეტილებით წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებთან და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა. მითითებულ გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა გასწორდა 2014 წლის 8 იანვრის №... გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება ვ. ლ-ამ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 იანვრის №10168 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ვ. ლ-ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2009 წლის 20 ნოემბერს ზუგდიდის რაიონის სოფ. ... მდებარე 17503 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახურეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2012 წლის 8 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სს „...“ საკუთრებად, ხოლო სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე 2012 წლის 6 ოქტომბერს უძრავი ქონება შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) საკუთრებად აღირიცხა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციაში“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის

დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

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

საკაცაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევენითი გადამონმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც

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

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

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რე-

გისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოსარჩელე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2002 წელს, როდესაც დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

საქმის მასალების თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციის თაობაზე ვ. ლ-ას მიერ 2013 წელს წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით გამოიწვია ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შენწყვეტის შესახებ რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების გამო, კერძოდ, ზედდება დაფიქსირდა დაზუსტებული ფორმით განხორციელებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან, რომელთა თანახმად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია სს „...“ (სს „...“ 2015 წლის 3 ივლისის №01-18 ბრძანების საფუძველზე უძრავი ქონება კვლავ საპარტნიორო ფონდს დაუბრუნდა). უფლების რეგისტრაციის საფუძველს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის ბრძანება წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს, ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგის-

ტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის – სს „...“, ხოლო შემდგომ შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და კვლავ სს „...“ გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რიგ შემთხვევაში მმართველობითი ღონისძიების, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად, რომლებიც კანონიერ ძალაშია.

საქმის მასალების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით სახელმწიფო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება გადაეცა სს „...“. „სააქციო საზოგადოების – საპარტნიორო ფონდის შესახებ“ საქართველოს 2011 წლის 8 აპრილის კანონის შესაბამისად, საპარტნიორო ფონდი არის სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის სუბიექტი – სააქციო საზოგადოება, რომლის საქმიანობაში სახელმწიფოს მონაწილეობაც შემოიფარგლება აქციონერის უფლებამოსილებით.

სს „...“ პარტნიორობა 2012 წლის 22 აგვისტოს №...; №... გადამწყვეტილებით უძრავი ქონება შეტანილ იქნა შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) კაპიტალში, ხოლო სს „...“ 2015 წლის 3 ივლისის №01-18 ბრძანების საფუძველზე უძრავი ქონება კვლავ „...“ დაუბრუნდა.

სასამართლომ გააბათილა უძრავი ქონების პირველ მესაკუთრეზე რეგისტრაცია იმ პირობებში, როდესაც უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით სახელმწიფო საკუთრებაში აღარ ირიცხება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. იგივე შინაარსის დებულებას შეიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ად-

მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის გაუქმების მიუხედავად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 190-ე მუხლის შინაარსიდან. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა სამართლებრივი ურთიერთობების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციების გაბათილების დაუშვებლობისა, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველესად უნდა გამოეყვლია და დაედგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის იურისდიქცია, მას შეუძლია მხოლოდ შეამოწმოს რამდენად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ვ. ლ-ას სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიურობა, რის შედეგადაც უნდა დადგინდეს ვ. ლ-ას სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიურობა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო სასამართლომ (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება) განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მინის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს მინის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახ-

მად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მიღების შედეგად მინისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები დაექვემდებარა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, ხოლო კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდნენ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო მითითებული კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი უშვებდა მინის ნაკვეთის ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების წარდგენის შესაძლებლობას. საზღვრების დაფიქსირება მხოლოდ რეგისტრატორის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, რომელიც ადგენდა საზღვრის ხაზს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემებზე დაყრდნობით. ხოლო ფართობისა და საზღვრების განმეორებით დაზუსტება, თუ უზუსტო იყო კადასტრული რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები, წარმოადგენდა შესწორების შეტანის და არა რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძველს (36-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეეს-

ტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.

საკადასტრო აზომებით ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომებით ნახაზის ახალ ელექტრონულ სისტემაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ნივთის დაზუსტებული სახით რეგისტრირების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი აღირიცხება კოორდინატთა სისტემაში, მისი საკადასტრო მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში და გამორიცხულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია ან მინის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევა. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების დაუზუსტებელი სახით რეგისტრაცია არანაირად არ აკნინებს საკუთრების უფლებას, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით პირს უკვე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, გაიცა შესაბამისი ამონაწერიც.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძველით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დაუზუსტებისაგან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა სწორედ ასეთ შემთხვევას ეხება, რა დროსაც საკასაციო სასამართლომ გააბათილა სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რამდენადაც

სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელი უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა არ შეეხება ისეთ სამართალურთიერთობას, როდესაც სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების გადასვლა მოხდა რამდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები. ასეთ შემთხვევას აქვს ადგილი შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და დღეის მდგომარეობით სს „საპარტნიორო ფონდის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად ცალკე წარმოებადაა გამოყოფილი მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების, საპარტნიორო ფონდის გადაწყვეტილებისა და შესაბამისად, ზედდების ნაწილში უძრავი ქონების სს „...“ და შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის წარმოებაც მოცემული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტამდე შეჩერებულია, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნების განხილვის რიგითობის საკითხზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საფუძველი. მითითებული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გა-

მოცემა – არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა, ასევე ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები, რაც სამართლებრივი ნონსენსია, რამდენადაც მიღებული გადაწყვეტილებით გაბათილებულია სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისი რეგისტრაცია, მაშინ როდესაც უძრავი ქონების შემდგომი განკარგვის აქტებზე საქმის წარმოება შეჩერებულია და ისინი კანონიერ ძალას ინარჩუნებენ. ამდენად, გაურკვეველია, რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია მიღებული გადაწყვეტილება, რა სახის სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცენ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, როდესაც დღეის მდგომარეობით სადავო ქონება სხვის საკუთრებას წარმოადგენს და ამ საკუთრების სამართლებრივი საფუძვლები ძალაშია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-600-587(2კ-14)

21 ივლისი, 2015 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 და რეგისტრაციის შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. შ-ემ სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 7 თებერვლის №157465 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ასევე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს ნ. შ-ეს საკუთრებაში დაარეგისტრიროს ხულოს რა/ნ-ის სოფ. ... 900 კვ.მ. მიწის ის ნაკვეთი, რომელზეც სასამართლოს 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა ჯ. ხ-ის საკუთრების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ... თემის საკრებულოს საკომლო წიგნის 1997-2000 წლების საარქივო ჩანაწერებზე, რომლის მიხედვითაც მის მართლზომიერ მფლობელობაში ირიცხება 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე დამაგრებულ საცხოვრებელ სახლთან ერთად. ნ. შ-ის კომლს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიღებული აქვს უ. შ-ის კომლის გაყოფის შედეგად, რომელსაც ერიცხებოდა 4500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ნ. შ-ის მითითებით, 1998 წელს სოფელ ... არენდატორთა კრებამ შეცდომით ნ. შ-ის მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეფორმის წესით საკუთრებად გამოიყო ჯ. ხ-ეს, რომელმაც ნაკვეთი დაირეგისტრირა ხულოს რაიონის საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში, თუმცა ამ ნაკვეთს იგი არ დაუფლებია. მოსარჩელე სასამართლო წესით ედავა ხ-ესა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 27 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება. ხ-ის საკუთრების რეგისტრაცია გაუქმდა სადავო მიწის ნაკვეთზე (900 კვ.მ.). ნ. შ-ემ განცხადებით მიმართა ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაზედაც უარი მიიღო. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელიც ასევე არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ჯ. ხ-ე

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 5 თებერ-

ვლის გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. შ-ემ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 7 თებერვლის №157465 გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 21 მარტის საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხულოს ადგილობრივი არქივის №4 ცნობით, შ-ე უ. რ. ძის ოჯახი შედგება 10 წევრისგან, რომელთა შორისაა აპელანტი ნ. შ-ეც, ხოლო კომლს აწერია 0,45 ჰა. მიწის ნაკვეთი, 1956 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, 1957 წელს აგებული ბოსელი და 1968 წელს აგებული მთის სახლი. ხულოს ადგილობრივი არქივის მიერ 2011 წლის 11 ივლისს გაცემული №733 ცნობით დადგენილია, რომ ხულოს ადგილობრივ არქივში დაცული 1997-2000 წლების საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, ნ. შ-ის კომლს აწერია 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი და ქვის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს მის საკუთრებას. 1998 წლის 5 მარტს კი მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით არჩეული კომისიის №3 ოქმის თანახმად, მიწის მიზომვის კომისიას დაევალა შ-ისთვის მიწის მიზომვა, რომელიც შესრულდა 1998 წლის 27 მარტს და შ-ეს მოუზომეს 0.46 ჰა. მიწის ნაკვეთი. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ... ტერიტორიული ორგანოს 2012 წლის 3 აპრილის №210 ცნობით ირკვევა, რომ 1998 წლის 2 სექტემბრის №3 კრების ოქმის საფუძველზე ჯ. ხ-ეს გადაეცა სულ 7500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, „...“- 2000 კვ.მ., რომელშიც შედიო-

და 800 კვ.მ. სახნავი და 1200 კვ.მ. სათიბი. 2013 წლის 7 მაისს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ. შ-ის წარმომადგენელმა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ხულოს რაიონის სოფელ ... უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2013 წლის 26 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ირკვევა, რომ 899 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ხულოს რაიონის, სოფელ ... (სარეგისტრაციო ზონა – ხულო, კოდი ...; სექტორი – ..., კოდი:...; კვარტლის №...; ნაკვეთის №...; ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება) რეგისტრაცია გაუქმებულია (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი №..., განცხადების რეგისტრაციის თარიღი – 07.05.2013; უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 26.06.2013). ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში აღსრულებულია, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურს არ მიუღია გადაწყვეტილება ჯ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რაც ასევე დავალეული ჰქონდა 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით. 2013 წლის 15 ივლისს ნ. შ-ემ განცხადებით მიმართა ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც მას ეთქვა უარი, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა შ-ის წარმომადგენლის მიერ შეტანილ საჩივარზეც შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 4 სექტემბრის №157465 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ იყო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, რის გამოც წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება კანონიერი იყო.

გადაწყვეტილების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლზე, რომლის თანახმადაც სარეგისტრაციო წარმოებისას მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო

სამსახური. პალატამ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ გულისხმობს ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების რეგისტრაციას... მათში ცვლილებებსა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებით. „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილ ვალდებულებაზე საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შესახებ. 97-ე მუხლის მიხედვით კი მის უფლებამოსილებაზე წარმოებისას საქმის მოკვლევის მიზნით განსახორციელებელ შესაძლო მოქმედებებზე. სასამართლომ მიუთითა ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების პირობებს ჩამოთვლის და განმარტა, რომ იმ პირობებში, როცა სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ცნობილი იყო განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ მიღებული გადანყვეტილების შესახებ და კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადანყვეტილება სრულად არ იყო აღსრულებული – მას ნ. შ-ის განცხადების განხილვა უნდა შეეჩერებინა ჯ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, რადგან აღნიშნული აქტის გამოცემის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში შესაძლებელი იყო ისეთი გარემოებების დადგენა, რაც გავლენას იქონიებდა შ-ის უფლებებზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადანყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ამავე სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურმა და ჯ. ხ-ემ.

კასატორმა ჯ. ხ-ემ მიუთითა, რომ გადანყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაუქმებული საჯარო რეესტრის გადანყვეტილებები კანონიერი იყო, ვინაიდან მისი მტკიცებით საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მუხლებით და გადაწყვეტილების მიღებისას ეყრდნობა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მოქმედების სფეროში მიღებულ აქტებს. კასატორის მოსაზრებით, სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო, ვინაიდან კრების გადაწყვეტილებით ნაკვეთი ხ-ეს მიეზომა, რასაც ადასტურებს 2014 წლის 22 იანვრის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, სადავო მიწის ნაკვეთის ჯ. ხ-ეზე გადაცემასთან დაკავშირებით. ხ-ის მტკიცებით, მის სახელზე გაცემული 1997 წლის 5 სექტემბრის მიწის ნაკვეთის აზომვის აქტი ნათლად ადასტურებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მიეზომა მას, რაც 1998 წლის 2 სექტემბრის კრების ოქმით დამტკიცდა, რის გამოც ნ. შ-ის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო საჩივარში მიუთითა, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები, რის გამოც გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

სარეგისტრაციო სამსახური მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 15 ივლისის სარეგისტრაციო განაცხადზე №..., რომლითაც განმცხადებელი ითხოვდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას 2013 წლის 23 ივლისის №... გადაწყვეტილებით წარმოება მართებულად შეჩერდა, ვინაიდან არ იყო წარმოდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა განმცხადებლის მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ ფლობას. გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შენწყვეტის შესახებ არ გასაჩივრებულა, ვინაიდან შ-ემ კვლავ მოითხოვა საცხოვრებელ სახლთან დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მხარეს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი 2011 წლის 11 ივლისის №შ-33 არქივის ცნობაში მითითებული მიწის ფართობი 2500 კვ.მ. მეტრი გადაცემულია საკუთრებაში 1998 წელს რეფორმის დროს, საიდანაც 1600 კვ.მ. რეგისტრირებულია საცხოვრებელ სახლთან ერთად (საკადასტრო კოდი ...), ხოლო 3000 კვ.მ. გამოცემულია, სახელდობრ „...“. ამდენად განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარმოსადგენი იყო ახალი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რაც დაადასტურებდა აღნიშნულ 900 კვ.მ. ნაკვეთზე მისი მართლზომიერი ფლობის ფაქტს.

კასატორმა მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე, რომლის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). საკომლო ნიგნიდან ამონაწერი, მეზალის ნიგნაკი, მიწის განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი, პრივატიზების გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებითი სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი. სააგენტომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო განაცხადზე №... წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება კანონიერი იყო, რამაც 2013 წლის 4 სექტემბრის №157365 გადაწყვეტილების კანონიერებაც განაპირობა. სააგენტოს უარი ეფუძნებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლს, რომლის თანახმადაც სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას კი თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომლის წარუდგენლობაც კანონის 21-ე და 23-ე მუხლებით წარმოების შეჩერების და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია.

კასატორმა მიუთითა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე, რომლის საფუძველზეც ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება ჯ. ხ-ის განცხადებასთან (განცხადება 06.04.2012) დაკავშირებით. კერძოდ, ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 9 ივნისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. ხოლო 2014 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. კასატორის განმარტებით, ამ გარემოებაზე სააპელაციო სასამართლოს შეფასება არ გაუკეთებია, რომლის არსებობის შემთხვევაშიც სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. ამასთანავე, სააგენტომ მიუთითა, რომ 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ადმინისტრაცი-

ული წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება გავლენას ვერ მოახდენდა 2013 წლის 15 ივლისის ნ. შ-ის მიერ წარმოდგენილი განცხადების განხილვაზე, რადგან დოკუმენტაცია არასრულყოფილი იყო და მისი არსებითი განხილვა ორგანოს მხრიდან არც მომხდარა. კასატორის მოსაზრებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“, და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა, დარღვეულია 394-ე მუხლის მოთხოვნებიც, რაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით ნ. შ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით ჯ. ხ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2011 წლის 21 მარტის საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხულოს ადგილობრივი არქივის №4 ცნობის თანახმად აჭარის ა.რ. საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხულოს ადგილობრივ არქივში დაცული ხულოს რაიონის ... სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, შ-ე უ. რ. ძის ოჯახი შედგებოდა 10 წევრისაგან, მათ შორის იყო მოსარჩელე ნ. შ-ე, კომლს პირად საკუთრებაში ეწერა 0,45 ჰა. მიწის ნაკვეთი, 1956 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, 1957 წელს აგებული ბოსელი და 1968 წელს აგებული მთის სახლი. 1982 წლის 18 თებერვლის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №2 ოქმის თანახმად, განხილულ იქნა უ. რ. ძე შ-ის განცხადება ცალკე კომლად გამოყოფის შესახებ, რაც ამავე კომიტეტის №18 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა და ძირითადი ოჯახიდან გამოი-

ყო ტ., ნ., ო., ნ. და ო. შ-ეები. აჭარის ა.რ. მთავრობის საექვეყნებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხულოს ადგილობრივი არქივის მიერ 2011 წლის 11 ივლისს გაცემული №733 ცნობით დადგენილია, რომ ხულოს ადგილობრივ არქივში დაცული ხულოს რაიონის ... თემის საკრებულოს 1997-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, ნ. შ-ის კომლს აწერია 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი და ქვის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს მის საკუთრებას. 1998 წლის 5 მარტს, სოფელ ... მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით არჩეული კომისიის №3 ოქმით, მიწის მიზომვის კომისიას დაევალა უზრუნველყო ნ. შ-ისათვის მიწის მიზომვა და სათანადო აქტების გაფორმება. 1998 წლის 27 მარტის მიწის მიზომვის აქტით მიეზომა 0,46 ჰა. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. ხულოს რაიონის სოფელ ... კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს საერთო კრების 1998 წლის 9 მარტის №10 ოქმით ირკვევა, რომ სანარმოში შესული იყო ნ. ტ. ძე შ-ის განცხადება, რომლითაც მოითხოვდა საკარმიდამო ნაკვეთის ზღვრულ ნორმამდე შეესებას, რადგან მას ზონარგაყრილი წიგნით მიწის ნაკვეთი არ ეწერა. ამავე ოქმის შესაბამისად სარეფორმო ფონდიდან ნ. შ-ეს შეეღოს 0,46 ჰა, სახელდობრ: სახლის გვერდით „...“ 0,26 ჰა სახნავი, „...“ 0,30 ჰა სათიბი, მ/შ 0,26 სახნავი, 0,30 ჰა სათიბი. 1998 წლის 27 მარტის მიწის მიზომვის აქტით, ხულოს რაიონის სოფელ ... კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს საერთო კრების მიერ რეფორმასთან დაკავშირებით 1997 წლის 20 აპრილის საერთო კრების დადგენილების საფუძველზე, სარეფორმო მიწის ფონდიდან, ნ. ტ. ძე შ-ეს მიეზომა 0,46 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი – ორ ნაკვეთად, კერძოდ: სახლის გვერდით „...“ – 1600 კვ.მ., „...“ – 3000 კვ.მ. სათიბი. სულ მიეზომა 0.46 ჰა. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, სარეფორმო მიწის ფონდიდან 0.46 ჰა, მათ შორის, სახნავი 0.16 ჰა, სათიბი 0.30 ჰა.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ სოფელ ... კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს 1998 წლის 2 სექტემბრის კრების ოქმით ჯ. ხ-ეს გამოეყო 0.75 ჰა მიწის ნაკვეთი. ხულოს რაიონის სოფელ ... თემის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წლის 25 თებერვალს გაცემული №08 ცნობით დადგენილია, რომ ნ. შ-ეს სოფელ ... აქვს 1980 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 195.11 კვ.მ. ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ... ტერიტორიული ორგანოს 2012 წლის 3 აპრილის №210 ცნობის შესაბამისად, სოფელ ... კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო სანარმოს 1998 წლის 2 სექტემბრის №3 კრების ოქმის საფუძველზე ჯ. ხ-ეს გადაეცა სულ 7500

კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, „იელავრი“- 2000 კვ.მ., რომელშიც შედიოდა 800 კვ.მ. სახნავი და 1200 კვ.მ. სათიბი. ჯ. ხ-ემ 2012 წლის 6 აპრილს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს და ხულოს რაიონის, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2013 წლის 7 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ. შ-ის წარმომადგენელმა შ. ჯ-ემ და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია ხულოს რაიონის სოფელ განცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, რეესტრიდან ამონაწერი, სასამართლოს გადაწყვეტილება და მინდობილობის ასლი. რეგისტრაციის საფუძველად წარდგენილი სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ნ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება ჯ. ხ-ის განცხადებასთან (განცხადება 06.04.2012) დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ხულოს რაიონის, სოფელ ... მდებარე უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციო მოქმედების განხორციელება. დანარჩენ ნაწილში (ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ... ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის მიერ 2012 წლის 3 აპრილს გაცემული №210 ცნობის ბათილობის) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. 2013 წლის 26 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 899 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ხულოს რაიონის, სოფელ ... (სარეგისტრაციო ზონა – ხულო, კოდი: ...; სექტორი – ..., კოდი: ...; კვარტლის №...; ნაკვეთის №...; ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის (საქმე №3ბ-463-2012) გადაწყვეტილება), რეგისტრაცია გაუქმებულია (გა-

ნაცხადის რეგისტრაციის ნომერი №..., განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი – 07.05.2013; უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 26.06.2013).

2013 წლის 21 მაისს, ნ. შ-ემ განაცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განაცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ი/მ ვ. ბ-ის მიერ შესრულებული 1600 კვ/ ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკი, 195,22 კვ/მ ფართობის შენობა-ნაგებობის ნახაზი, 2009 წლის 4 მარტს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (ს/კ ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა (განაცხადი №...), ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული შედეგა, კერძოდ, განაცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსია, ასევე მიეთითა, რომ ნაკვეთი იცვლიდა კონფიგურაციას. 2013 წლის 3 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით წარედგინა, ი/მ „ვ. ბ-ის“ მიერ შესრულებული 1600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ვერსია. 2013 წლის 15 ივლისს ნ. შ-ემ №... განაცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ხულოს რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განაცხადებას დაურთო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 26 ივნისის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; საქართველოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხულოს ადგილობრივი არქივის 2011 წლის 11 ივლისის №შ-33 საარქივო ცნობა; ხულოს რაიონის ...

თემის საკრებულოს 1997-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების ასლი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა (განაცხადი №...) იმ საფუძვლით, რომ 2011 წლის 11 ივლისის №შ-33 არქივის ცნობაში მითითებული მიწის ფართობი – 2500 კვ/მ, განმცხადებელს გადაეცა 1998 წელს რეფორმის დროს, საიდანაც 1600 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ სახლთან ერთად (საკადასტრო კოდი: ...) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია, ხოლო 3000 კვ/მ მეტრი მიწის ნაკვეთი გადაეცა სახელდობრ „...“. 2013 წლის 26 ივლისის ნ. შ-ის წარმომადგენელმა შ. ჯ-ემ საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 23 ივლისის მიღებული №... გადაწყვეტილების გაუქმება. ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 31 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით – 2013 წლის 15 ივლისის ნ. შ-ის №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 4 სექტემბრის №157465 გადაწყვეტილებით, ნ. შ-ის წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის №118956/17 დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, ნ. შ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო უძრავ ნივთზე, მდებარე ხულო, სოფელი ..., მიწის ნაკვეთი ფართობით 1600 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 195.22 კვ.მ (ს/კ ...). სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარმოდგენილ 1998 წლის 9 მარტის სოფ. ... კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს საერთო კრების №10 ოქმის შესაბამისად (პუნქტი 68) ნ. ტ. ძე შ-ეს, რომელსაც ზ/გ წიგნით მიწის ნაკვეთი არ ეწერა, სარეფორმო ფონდიდან შეეესო 0,46 ჰა, სახელდობრ, სახლის გვერდით „...“ 0,16 ჰა. სახნავი, „...“ 0,30 ჰა. სათიბი, მ/შ 0,16 სახნავი, 0,30 ჰა. სათიბი, ასევე წარმოდგენილი 1998 წლის 27 მარტის მიწის აზომვის აქტის შესაბამისად, ნ. ტ. ძე შ-ეს, რომელსაც იმ დროისათვის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ ეწერა ზ/გ წიგნით, ხოლო სარეფორმო მიწის ფონდიდან მიეზომა 0,46 ჰა. მიწის ნაკვეთი შემდეგი მიწის ნაკვეთებისაგან: 1. სახლის გვერდით „...“ 1600 კვ.მ. სახნავი (რომელიც უკვე რეგისტრირებულია განმცხადებლის საკუთრებაში ს/კ ...); 2. „...“ 3000 კვ.მ. სათიბი, სულ მიზო-

მიღ იქნა 0,46 ჰა. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. ამდენად აღნიშნული ფართი (0,46 ჰა) წარმოადგენს ორ მიწის ნაკვეთს (1600 კვ/მ და 3000 კვ/მ) მიზომვის აქტში მითითებულია ხსენებული მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები. ვინაიდან №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო უფლების ობიექტზე დაინტერესებული პირის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს, შესაბამისად, მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტის წარდგენის მოტივით, კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში (რომელიც ეხებოდა 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ჯ. ხ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას) აღსრულდა, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურს არ მიუღია გადაწყვეტილება ჯ. ხ-ის 2012 წლის 6 აპრილის განცხადებაზე, რაც ასევე დავალებული ჰქონდა სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით. ამასთან, საგულისხმოა, რომ სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება მიღებულია ნ. შ-ის კანონით დაცული ინტერესის დაკმაყოფილების საფუძველზე. შესაბამისად, ჯ. ხ-ისათვის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკმაყოფილებინა ნ. შ-ის განცხადება მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ. საქმეზე დავას არ ინვესტის გარემოება, რომ სადავო 900კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ნ. შ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის – 1600 კვ.მ. ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს და იმყოფება ნ. შ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში.

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას, რომ კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას აქვს პრეიუდიციული მნიშვნელობა, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტისა. კერძოდ, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომ-

ლებსაც 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, კანონიერ ძალაში შესული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ნ. შ-ის კომლს 1997-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით აწერია 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი და ქვის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს მის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის №66 დადგენილების მე-2 პუნქტის მიხედვით მოქალაქეთა საკუთრებად გამოცხადდა ის მიწის ნაკვეთები, რომელიც რეფორმის დროინდელი საკანონმდებლო აქტების მოთხოვნების შესაბამისად იყო გამოყოფილი ან წარმოადგენდა 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებულ საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთებს. „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 პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მიიჩნევა საკომლო წიგნიდან ამონაწერი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს ნ. შ-ის განცხადებაზე და შეაფასოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების არსებობის საკითხი. იმ პირობებში, როდესაც კანონი-

ერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება სრულად არ იყო აღსრულებული – ადმინისტრაციულ ორგანოს ნ. შ-ის განცხადების განხილვა უნდა შეეჩერებინა ჯ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, რადგან აღნიშნული აქტის გამოცემის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში შესაძლებელი იყო ისეთი გარემოებების დადგენა, რაც გავლენას იქონიებდა ნ. შ-ის უფლებებზე. ამასთან, ნ. შ-ე წარმოადგენდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტით გათვალისწინებულ სუბიექტს და 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლება ჰქონდა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მიეღო მონაწილეობა, როგორც დაინტერესებულ მხარეს. საკითხის კანონით გათვალისწინებული პროცედურების დაცვით განხილვის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

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.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ სწორად იქნა გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მთელი რიგი გარემოებების გამოკვლევის, დადგენისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ნ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღებამდე დამატებით უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მათ შორის, გათვალისწინებული იქნეს იგივე მხარეებს შორის წარმოებულ დავაზე მიღებული სასამართლო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებებს არ შეუძლიათ სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, საკასაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ჯ. ხ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხულოს სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება

№ბს-10-10(2კ-15)

15 სექტემბერი, 2015 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

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 14 თებერვალს ო. ხ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის, სს „საპარტნიორო ფონდისა“ და შპს „...“ მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2001 წლის 13 ივნისიდან ფლობს და განკარგავს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ზუგდიდის რ/ნ სოფ. ..., საკადასტრო კოდით 2013 წლის 9 დეკემბერს მისმა წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე ზუგდიდის რაიონი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდით

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედღება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, რომლის საკადასტრო კოდია ..., მისი ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2014 წლის 13 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან წარდგენილ არ იქნა ახალი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 13 ნოემბერს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის რეგისტრაცია მოხდა სახელმწიფოს სახელზე, რომლის რეგისტრაციის საფუძველი იყო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა. 2012 წლის 2 აგვისტოს სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა სს „...“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე, ხოლო ამავე წლის 28 სექტემბერს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი გადაეცა შპს „...“, 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანებისა და 2012 წლის 22 აგვისტოს სს „საპარტნიორო ფონდის“ №დ127-პრ-35 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლი-

სის №1-1/1595 ბრძანების, სს „საპარტნიორო ფონდის“ 2012 წლის 22 აგვისტოს №დ127-პრ-35 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების მიწის ნაკვეთის სს „საპარტნიორო ფონდზე“ რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების მიწის ნაკვეთის შპს „...“ რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას მოახდინოს ცვლილებების რეგისტრაცია წარდგენილი საკადასტრო აზომებითი ნახაზის შესაბამისად.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეს ცალკე წარმოებად გამოეყო მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების, სს „საპარტნიორო ფონდის“ 2012 წლის 22 აგვისტოს №დ127-პრ-35 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების სადავო მიწის ნაკვეთის სს „საპარტნიორო ფონდზე“ რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების შპს „...“ რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობის ნაწილში ო. ხ-ას სარჩელის სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად და მათი განხილვა შეჩერდა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განხილულ მოთხოვნებზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ო. ხ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; არ დაკმაყოფილდა სარჩელი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვის ბათილად ცნობის თაობაზე, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი ...) შესახებ – ო. ხ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014

ნლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილების ო. ხ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2014 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ სადავო საკითხზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2001 წლის 13 ივნისს ო. ხ-ამ საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაირეგისტრირა დაუზუსტებელი მონაცემებით 567,6 მ2 მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით

2013 წლის 9 დეკემბერს ო. ხ-ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბერს №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა ო. ხ-ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება იყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის მონაცემებთან და დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

მოსარჩელემ ვერ წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის გამოც 2014 წლის 7 თებერვლს №... გადაწყვეტილებით ო. ხ-ას განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ო. ხ-ას საკუთრებაში არსებული ნივთი 2009 წლის 20 ნოემბერს მოექცა სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული ნივთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრებში, რეგისტრაციის საფუძველი იყო მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვი-

სა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა.

სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მოგვიანებით 2012 წლის 8 აგვისტოს დარეგისტრირდა სს „საპარტნიორო ფონდის“, ხოლო 2012 წლის 6 ოქტომბრიდან შპს „...“ საკუთრებაში.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ყველა გასაჩივრებულ აქტთან დაკავშირებული მოსარჩელის ძირითადი შედაგება შეეხება მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემების ზედღებას.

სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას (უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ...) მარეგისტრირებელმა ორგანომ დროულად არ დააფიქსირა ო. ხ-ას უკვე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან (უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ...) არსებული ზედღება, რასაც შედეგად მოჰყვა იმავე ნივთზე ახალი მესაკუთრის აღრიცხვა, ხოლო მეორე შემთხვევაში წინა მესაკუთრის სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტება და მესაკუთრის უფლებების რეალიზაცია შეუძლებელი გახდა, რადგან ნივთზე ახალი მესაკუთრე ისე დარეგისტრირდა, რომ წინა მესაკუთრეს არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება.

მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის / საქმე №ბს-367-363 (კ-12)/ მიერ გაკეთებული განმარტებით.

სასამართლოს განმარტებით, სადავო შემთხვევაში ო. ხ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი სადავო არ გამხდარა და არ გაუქმებულა. არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალდაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, როგორც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ისე ო. ხ-ას საკუთრების მონაცემების დაზუსტებაზე უარის თქმისას არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ნაკვეთების მონაცემების (საზღვრების) გადაფარვის მდგომარეობა,

თარიღი, მიზეზი, ამ ნაკვეთის თავდაპირველი რეგისტრაციის მონაცემების ფიქსაცია ახალ კოორდინატთა სისტემაში და ა.შ.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება, რომ მოსარჩელემ თვითონ უნდა წარმოადგინოს ექსპერტიზის აქტი, რომელიც მინის ნაკვეთების იდენტიურობას დაამტკიცებს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესებით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. შესაბამისად, მთლიანად მტკიცების ტვირთის მოსარჩელეზე გადატანა არ შეესაბამება კანონით დადგენილ სტანდარტს. ამგვარი ექსპერტიზის ჩატარება საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებშიც.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია, რომ მისი კომპეტენცია მხოლოდ არაელექტრონული მონაცემების შედარება არაელექტრონულთან ან ელექტრონული სააგენტოს ელექტრონულთან და არაელექტრონული ინფორმაციის შედარება ელექტრონულთან მას არ ევალება. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის უპირველესი ფუნქციაა გამოირიცხოს უკვე რეგისტრირებული უფლების რეგისტრაცია სხვა პირის სასარგებლოდ სათანადო საფუძვლის გარეშე და ამ მიზნის მისაღწევად ტექნიკური პროცედურების გავლა მხოლოდ და მხოლოდ საჯარო რეესტრს შეუძლია.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. აპელანტებმა მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ო. ხ-ამ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის

№2-16/163 მომართვის ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ო. ხ-ას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ო. ხ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება №... სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი ...) შესახებ – ო. ხ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილება ო. ხ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2014 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს, შესაბამისად სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომ აღნიშნული მიმართვა არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ის არის მხოლოდ დაინტერესე-

ბული პირის განცხადება და განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი სამართლებრივი აქტია, რომელიც წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული სარეგისტრაციო მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად წარმოადგენს ასევე იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც არის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთი სამართლებრივი პირობა და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. კონკრეტულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მომართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობდა დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო. საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხ.).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაცი-

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

იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია მიმართვის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს – რეგისტრაციის სამსახურის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს.

სააპელაციო პალატის მითითებით, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილების მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ სააგენტოს მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლეს წრმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (რომელიც მართავს და განკარგავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს), რომელმაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციული წარმოებაში ყველა დაინტერესებუ-

ლი პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. ო. ხ-ას უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 2012 წლის 12 ივნისის მიწის ნაკვეთის გასხვისების ხელშეკრულებით, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენს 1999 წლის 10 დეკემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობისა და კონფიგურაციის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციო მონმობა, რომელიც იმ დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მონმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებულ პირველად სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძველად დაედო აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოები. 1999 წლის 10 დეკემბერს გაცემული სარეგისტრაციო მონმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს. მონმობაში შეტანილი ჩანაწერები შესრულებული და დადასტურებულია რეგისტრატორის მიერ. კ. კ-ს სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, აღნიშნულ მონმობასა და მის საფუძველზე 2001 წლის 12 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მითითებული მონაცემებით განხორციელებულია ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ... მდებარე 567,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, საფუძველს არის მოკლებული ო. ხ-ას საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთ-

რების უფლებით რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეეძარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად, სახელდობრ, თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღრიცხვაობის შესახებ. რეგისტრატორის მიერ სახელმწიფოს სახელზე სადავო ნაკვეთის აღრიცხვისას რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის „ბ“² ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენ-

ტაცია, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა რეგისტრაციისათვის. მითითებული კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 ნაწილი და 31-ე მუხლის მე-4 ნაწილები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს.

ცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს აგრეთვე საკადასტრო გეგმას 1:1000 მასშტაბში ო. ხ-ას საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას. ვინაიდან საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 1999 წლის 10 დეკემბერს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლის და 7.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სადავო ნაკვეთის აღწერილობის პარამეტრების გარდა შეიცავდა აგრეთვე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც, საკადასტრო გეგმას, უკანასკნელი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის განკარგულებაში, ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე, ამასთანავე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელვერსიით შედგენილი საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით გასათვალისწინებელია აგრეთვე ის გარემოებაც, რომ ო. ხ-ას სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. აღნიშნული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება, რომ-

ლის საფუძველზე გაიცა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, რომელიც საფუძველად დაედო 2001 წლის 12 ივნისის მიწის ნაკვეთის ო. ხ-აზე გასხვისების ხელშეკრულებას არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ო. ხ-ას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საყურადღებოა აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ო. ხ-ას სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ო. ხ-ას სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო ასევე არ დაეთანხმა აპელანტის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოსაზრებას, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართება-

ში და განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას, აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ო. ხ-ას არ გაცნობია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილი დადგენილი წესით, შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნა სარჩელის ხანდაზმულად ცნობის შესახებ ყოველგვარ სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველსაა მოკლებული.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ო. ხ-ას სარჩელი და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №№2-16/163 გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ არ წარმოადგენს სა-

მეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის უფლებამონაცვლეს და განმარტავს, რომ საქართველოს მთავრობის 10.09.2004 წლის №77 დადგენილების (19.09.2012 წლამდე მოქმედი რედაქცია) მე-7 პუნქტის მე-3 ქვეპუნქტის მიხედვით სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოადგენს სამინისტროს, ხოლო მე-4 ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს მმართველობის სფერო, უფლებამოვალეობანი და საქმიანობის ძირითადი მიმართულებანი განისაზღვრება ტერიტორიული ორგანოს დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს მინისტრი. ანუ სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების ტერიტორიულ ორგანოს, რომელიც საქართველოს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში თავისი ამოცანების განხორციელებისას წარმოადგენდა სამინისტროს. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტროს 11.09.2012 წლის №1-1/1742 ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 11.07.2007 წლის №1-1/24 ბრძანება. იქიდან გამომდინარე, რომ სამხარეო სამმართველოები წარმოადგენდნენ ეკონომიკის სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოებს, მათ მიერ გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე პასუხისმგებელია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, რომელიც მოცემულ დავაში მონაწილეობდა მოპასუხის სახით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლი.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნები მიმართულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (12.11.2009 წლის 2-16/163 მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში) და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“ (20.11.2009 წლის №...; 13.12.2013 წლის №...; 13.01.2014 წლის №... და 06.02.2014 წლის №26157 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში), რაც შეეხება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს იგი მართალია დასახელებულია მოპასუხედ, თუმცა, სააგენტოს მიერ გამოცემული აქტი გასაჩივრებული არ არის, შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, იგი წარმოადგენს არასათანადი მოპასუხეს.

კასატორის მითითებით, ო. ხ-ა არასდროს ყოფილა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლებზეც ეკონომიკის სამინისტრო-

სა და მისი სამხარეო სამმართველოს მიმართვეების საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაციები. სასამართლოს არ დაუდგენია მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, თუმცა საკასაციო სასამართლოს მიერ განხილულ დავაში დადგენილი იყო მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია.

მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება გულისხმობს ახლად წარმოდგენილი მონაცემების უკვე არსებულ ზოგად საკადასტრო მონაცემებთან დამთხვევას. მიუხედავად იმისა, რომ დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება იმთავითვე მოიაზრებს არსებული მონაცემების შეცვლას, თავის მხრივ ცვლილება უნდა ემყარებოდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის, უკვე არსებულ საკადასტრო რუკასთან ურთიერთშეჯერებით დაზუსტებულ მონაცემებს. თუმცა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც ო. ხ-ას მიერ იქნა წარდგენილი საჯარო რეესტრში, შესრულებულია მისი დაკვეთით და იმ საზღვრების მიწიშნებით, რომელიც მოსარჩელე მხარემ ცალმხრივად მიუთითა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას იმის თაობაზე, საქმეში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია და სადავო რეგისტრაციით განხორციელებული მინის ნაკვეთი ქმნიდა თუ არა მათი იდენტიფიკაციის თაობაზე დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნული გარემოებების შეუფასებლობა დაუსაბუთებელს ხდის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ფაქტობრივი და იურიდიული თვალსაზრისით არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

კასატორი იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, იმათან მიმართებაში, რომ დაუშვებელია საჯარო რეესტრში ერთსა და იმავე ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყოს ორი საკუთრების უფლება, მაგრამ სამინისტროსათვის გაუგებარია თუ რის საფუძველზე მიიჩნია სასამართლომ, რომ დავა მიმდინარეობს იდენტიფიკაციის მინის ნაკვეთებზე, ვინაიდან აღნიშნული გარემოე-

ბის შეფასება სასამართლოს არ მოუხდენია. სააპელაციო სასამართლოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, იყო თუ არა ო. ხ-ას საკუთრებად 2001 წელს დარეგისტრირებული და სახელმწიფო საკუთრებად 2009 წლიდან რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები იდენტიური. ასევე არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე თუ რა სახით იქნა დარღვეული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კანონი.

კასატორის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტირობა არ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, ვინაიდან ო. ხ-ას ქონებასა და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდები.

მოსარჩელის ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა.

კასატორის მითითებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად, არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიცირების საშუალებას და პრაქტიკულად შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მონაცემების შედარება არაელექტრონულ მონაცემებთან. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია იქმნება წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონური ფენების სახით, ობიექტის მკაცრად განსაზღვრული ატრიბუტიკის აღნიშვნით, რომლებიც ტოპოლოგიის მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს. ასეთი ელემენტები არ გააჩნია ქალაქის ვერსიას, შესაბამისად, მათი შედარებით იდენტიფიცირება ვერ განხორციელდება. კასატორის განმარტებით, იმის გამო, რომ ო. ხ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ფართი არ არის რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, არ იძლევა მისი სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში იდენტიფიცირ-

რების საშუალებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადანყევტისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადანყევტილება), მოცემულ დავასთან მიმართებაში არ დაუდგენია საქმის გადანყევტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, არ შეუფასებია სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადანყევტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობრივ გარემოებათა იდენტიურობა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დავის გადანყევტისათვის, არ გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალების თანახმად, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადანყევტილებით ო. ხ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვის ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის №... გადანყევტილება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (სა-

კადასტრო კოდი ...) შესახებ – ო. ხ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილების ო. ხ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2014 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილების №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ სადავო საკითხზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და ო. ხ-ამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ო. ხ-ას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ო. ხ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება №... სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი ...) შესახებ – ო. ხ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი ...) ზედდების ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადაწყვეტილება ო. ხ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2014 წლის 13 იანვრის

გადანყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და-ევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადანყვეტილების ჩაბარებიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1999 წლის 10 დეკემბრის მინის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე კ. კ-ას გამოეყო 567,6 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი ზუგდიდის რაიონი, სოფელ აღნიშნული ნაკვეთი 2001 წლის 12 ივნისის №2-1673 მინის ნაკვეთის გასხვისების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა ო. ხ-ას).

2001 წლის 13 ივნისს ო. ხ-ამ საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაუზუსტებელი სახით დაირეგისტრირა 567,6 კვ.მ. მინის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა მინის ნაკვეთის გასხვისების ხელშეკრულება №2-1673.

2013 წლის 9 დეკემბერს ო. ხ-ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ, მის საკუთრებაში არსებული დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის დაზუსტება, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 13 დეკემბერს №... გადანყვეტილებით ზემოაღნიშნულ განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებამია ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის მონაცემებთან და დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

მოსარჩელემ ვერ წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის გამოც 2014 წლის 7 თებერვლის №... გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

აღნიშნული გადანყვეტილება ო. ხ-ამ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26157 გადანყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2009 წლის 20 ნოემბერს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 3196,00 კვ.მ. მინის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა სახელ-

მნიფო საკუთრებად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე.

სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით ..., მოგვიანებით 2012 წლის 8 აგვისტოს დარეგისტრირდა სს „...“, ხოლო 2012 წლის 6 ოქტომბრიდან შპს „...“ საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კი საქართველოს კანონმდებლობა იცავს და აღიარებს მესაკუთრის უფლებას. პირის ამ ძირითადი უფლების დაცვა ქვეყანაში არსებული ყველა ადმინისტრაციული ორგანოს უშუალო ვალდებულებას წარმოადგენს.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. მიუხედავად იმისა, რომ საერთაშორისო აქტებით და საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული უფლება – საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ძირითად უფლებათაგანია, თუმცა იგი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა რიგს. ეროვნული კანონმდებლობები ითვალისწინებენ შემთხვევებს, როდესაც აღმატებული საჯარო ინტერესის სასარგებლოდ შეიძლება საკუთრების უფლების შეზღუდვა, თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით,

რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევიანი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათი ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რე-

გისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი, რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

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

მოსარჩელე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2001 წელს, როდესაც დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

საქმის მასალების თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციის თაობაზე ო. ხ-ას წარმომადგენლის მიერ 2013 წლის 9 დეკემბერს წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით გამოიცა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შენწყვეტის შესახებ რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების გამო, კერძოდ, ზედდება დაფიქსირდა და-

ზუსტებული ფორმით განხორციელებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან.

სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემქმნელზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის – სს „საპარტნიორო ფონდისათვის“, ხოლო შემდგომ შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რიგ შემთხვევაში მმართველობითი ღონისძიების, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად, რომლებიც კანონიერ ძალაშია.

საქმის მასალების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით სახელმწიფო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება გადაეცა სს „საპარტნიორო ფონდს“. „სააქციო საზოგადოების – საპარტნიორო ფონდის შესახებ“ საქართველოს 2011 წლის 8 აპრილის კანონის შესაბამისად, საპარტნიორო ფონდი არის სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის სუბიექტი – სააქციო საზოგა-

დოება, რომლის საქმიანობაში სახელმწიფოს მონაწილეობაც შე-
მოიფარგლება აქციონერის უფლებამოსილებით.

სს „საპარტნიორო ფონდის“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგ-
ვისტოს №...; №... გადანყვეტილებით უძრავი ქონება შეტანილ
იქნა შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) კაპიტალში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზო-
გადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის
მიხედვით, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ ინვეს
ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამარ-
თლებრივი შედეგების გაუქმებას. იგივე შინაარსის დებულებას
შეიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
26-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარ-
თველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის
შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა ინვეს რე-
გისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმი-
ნისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ად-
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგე-
ბა კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გა-
მოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქ-
ტის გაუქმების მიუხედავად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვ-
ნის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინის-
ტრაციული კოდექსის 190-ე მუხლის შინაარსიდან. ანუ წინა რე-
გისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ ინვეს შემდგომი რე-
გისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძ-
ვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა სამართლებ-
რივი ურთიერთობების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებ-
ში რეგისტრაციების გაბათილების დაუშვებლობისა, სადავო სა-
კითხის გადანყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველე-
სად უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადანყვეტისათ-
ვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო
სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგე-
ნის იურისდიქცია, მას შეუძლია მხოლოდ შეამოწმოს რამდე-
ნად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო
სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასა-
მართლომ უნდა დაადგინოს ო. ხ-ას სახელზე განხორციელებუ-
ლი პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილე-
ბის რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკა-
დასტრო მონაცემთა იდენტიურობა, რის შედეგადაც უნდა დად-

გინდეს ო. ხ-ას სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო სასამართლომ (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.022013წ. გადაწყვეტილება) განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებულ რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მიღების შედეგად მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები დაექვემდებარა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, ხოლო კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდნენ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო მითითებული კანონი ძალადაკარგულად იქ-

ნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი უშვებდა მინის ნაკვეთის ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების წარდგენის შესაძლებლობას. საზღვრების დაფიქსირება მხოლოდ რეგისტრატორის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, რომელიც ადგენდა საზღვრის ხაზს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემებზე დაყრდნობით. ხოლო ფართობისა და საზღვრების განმეორებით დაზუსტება, თუ უზუსტო იყო კადასტრული რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები, წარმოადგენდა შესწორების შეტანის და არა რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძველს (36-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის ახალ ელექტრონულ სისტემაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ნივთის დაზუსტებული სახით რეგისტრირების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი აღრიცხება კოორდინატთა სისტემაში, მისი საკადასტრო მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში და გამორიცხულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია ან მინის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევა. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების დაუზუსტებელი სახით რეგისტრაცია არანაირად არ აკნინებს საკუთ-

რების უფლებას, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით პირს უკვე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, გაიცა შესაბამისი ამონაწერიც.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა სწორედ ასეთ შემთხვევას ეხება, რა დროსაც საკასაციო სასამართლომ გააბათილა სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რამდენადაც სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელი უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა არ შეეხება ისეთ სამართალურთიერთობას, როდესაც სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების გადასვლა მოხდა რამდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები. ასეთ შემთხვევას აქვს ადგილი შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად ცალკე წარმოებადაა გამოყოფილი მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების, 2012 წლის 22 აგვისტოს №დ127-პრ-35 საპარტნიორო ფონდის გადანყვეტილებისა და შესაბამისად, ზედდების ნაწილში უძრავი ქონების სს „საპარტნიორო ფონდისა“ და შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებათა ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის წარმოებაც მოცემული ადმინისტრაციული დავის გადანყვეტამდე შეჩერებულია, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნების განხილვის რიგითობის საკითხზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საფუძველი. მითითებული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლო-სათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა – არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, რომლითაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა, ასევე ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები, სამართლებრივი ნონსენსი შეიქმნა, რამდენადაც მიღებული გადაწყვეტილებით გაბათილებულია სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის სამარ-

თლებრივი საფუძველი, შესაბამისი რეგისტრაცია, მაშინ, როდესაც უძრავი ქონების შემდგომი განკარგვის აქტებზე საქმის წარმოება შეჩერებულია და ისინი კანონიერ ძალას ინარჩუნებენ. ამდენად, გაურკვეველია, რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია მიღებული გადაწყვეტილება, რა სახის სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცენ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, როდესაც დღეის მდგომარეობით სადავო ქონება სხვის საკუთრებას წარმოადგენს და ამ საკუთრების სამართლებრივი საფუძველები ძალაშია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-120-118(2კ-15)

15 სექტემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: **ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 14 თებერვალს თ. ჭ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის, სს „...“ და შპს „...“ მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2006 წლის 25 აგვისტოდან თ. ჭ-ა ფლობს და განკარგავს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ზუგდიდის რ/ნ სოფ. ..., საკადასტრო კოდით №.... 2013 წლის 9 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე ზუგდიდის რაიონი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდით №....

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, რომლის საკადასტრო კოდია №..., მისი ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომ-

ვითი ნახაზი.

2014 წლის 13 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან არ იქნა წარდგენილი ახალი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის წარმომადგენელმა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26158 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 13 ნოემბერს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის რეგისტრაცია მოხდა სახელმწიფოს სახელზე, რეგისტრაციის საფუძველი გახდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვა. 2012 წლის 2 აგვისტოს სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა სს „...“, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე, ხოლო ამავე წლის 28 სექტემბერს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი შპს „...“, 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანებისა და 2012 წლის 22 აგვისტოს სს „...“ №დ127-პრ-35 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26158 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მომართვის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების, სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს №დ127-პრ-35 გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილე-

ბის მიწის ნაკვეთის სს „...“ რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების მიწის ნაკვეთის შპს „...“ რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას მოახდინოს ცვლილებების რეგისტრაცია მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 13 მაისის განჩინებით თ. ჭ-ას სარჩელი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის, სს „...“ და შპს „...“ მიმართ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების ბათილად ცნობის, 2012 წლის 22 აგვისტოს სს „...“ №დ-127-პრ-35 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების მიწის ნაკვეთის სს „...“ რეგისტრაციის შესახებ (როგორც თანმდევი შედეგის) ბათილად ცნობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების მიწის ნაკვეთის შპს „...“ რეგისტრაციის შესახებ (როგორც თანმდევი შედეგის) ბათილად ცნობის ნაწილში განსჯადობის წესების დაცვით დადგინდა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით თ. ჭ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: ა) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26158 გადაწყვეტილება; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; გ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად თ. ჭ-ას საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთის (ზედდების) ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი: ა) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრე-

ლო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება სახელმწიფოზე რეგისტრაციის შესახებ; მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევაღათ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, კანონით დადგენილი წესით სადავო საკითხებთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 25 აგვისტოდან თ. ჭ-ას საკუთრებაში გააჩნდა ზუგდიდი, სოფ. ... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით – 567,60 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №...; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 03.11.1999 წლის უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება №2/1888. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2013 წლის 9 დეკემბერს თ. ჭ-ამ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული, ზუგდიდის სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით №...) საზღვრებისა და ფართობების დაზუსტება. განცხადებას ერთოდა: 1) წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 4) ელ. ვერსია.

2013 წლის 13 დეკემბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით თ. ჭ-ას განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, რომლის საკადასტრო კოდია №.... მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარმოსად-

გენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2014 წლის 13 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით თ. ჭ-ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძველზე, რომ განმცხადებლის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ახალი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26/158 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ასევე, რომ ზუგდიდში, სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია №... (რომელთანაც დაფიქსირდა მოსარჩელის სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება) 2009 წლის 19 ნოემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად, ხოლო 2012 წლის 8 აგვისტოს სს „...“ საკუთრებად, რეგისტრაციას საფუძველად დაედო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანება, ხოლო 2012 წლის 6 ოქტომბრიდან დღემდე რეგისტრირებულია შპს „...“ (უფლებამონაცვლე – შპს „შ...“) რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია: 1) სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება №D127-PR-35 და 2) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2007 წლისათვის მოქმედი კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს მიეკუთვნება ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული

№800 ინსტრუქციის 10.1 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო ინსტრუქციის 58.2 მუხლის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ამ ინსტრუქციითა და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტები, ხოლო იმავე ინსტრუქციის შესაბამისად, ინსტრუქციით დადგენილი დოკუმენტების, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოადგენს რეგისტრაციის შეჩერების, ხოლო შემდგომ შეწყვეტის საფუძველს. საგულისხმოა, რომ ანალოგიური მოთხოვნებია ჩადებული ამჟამად მოქმედ კანონმდებლობაში.

„თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წ. №233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 7.1 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობა, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კანონმდებლობით დაშვებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვა. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, როგორც სარეგისტრაციო ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, ისე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

სამინისტროს (მისი ტერიტორიული ორგანოს) მიმართვა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე დასტურდება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/163 მიმართვა წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან სწორედ მის საფუძველზე განხორციელდა სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე.

რაიონული სასამართლო სამართლებრივი დასაბუთებისას დაეყრდნო მინის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის პრაქტიკას (საქმე №ბზ-367-363(კ-12)).

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა“ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გა-

დანყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ განჩინების მიღებისას ძირითადად იხელმძღვანელა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) ჩამოყალიბებული განმარტებით და საქმის მასალების შესაბამისად, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 25 აგვისტოდან თ. ჭ-ას სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ზუგდიდში, სოფ. ... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567.60 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №..., რომელიც ამ უკანასკნელს სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე შეძენილი ჰქონდა კერძო პირისაგან. ასევე უდავოა, რომ თ. ჭ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რომლის საკადასტრო კოდია №....

ამდენად, საქმის მასალებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ სს „...“ და შპს „...“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების წარმოშობამდე ჯერ კიდევ 2006 წელს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლებით, შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოება სამართლებრივად გამორიცხავდა ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას. ამ გარემოების არსებობა ასევე ადასტურებს სახელმწიფოს მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში წარდგენილი მიმართვის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიღებას, რასთან დაკავშირებით მხარეს ფაქტობრივად ადმინისტრაციული წარმოება არც კი ჩაუტარებია.

შესაბამისად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადმინის-

ტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე, რაც მართებულად იქნა შეფასებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ფორმალურად ჩაატარეს ადმინისტრაციული წარმოება, ვინაიდან არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, რაც სრულად იქნა ასახული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში. კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოებს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას, სახელმწიფოს და შემდგომში სს „...“ და შპს „...“ სახელზე ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინათ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინათ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა. ასევე სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მიმართვის წარდგენისას, საკითხი საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, საჭიროების შემთხვევაში უნდა მოეხდინა ადგილის დათვალიერება, მეზობლად არსებული მიწის მესაკუთრეთა გამოკითხვა და მიღებული ინფორმაციების შესწავლით გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რაც არ განუხორციელებია.

რაც შეეხება საპროცესო ხარჯის განაწილების კანონიერების შესახებ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მოსაზრებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონ-

ნით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა. თუ ასეთი მოქმედების შესრულება სასამართლოს ინიციატივით ხდება, მაშინ ეს თანხა ორივე მხარეს შეაქვს თანაბარწილად.

სასარჩელო წარმოებაში ხარჯებს გაიღებს მხარე, რომლის მიზეზითაც სასამართლოს მოუწია კონფლიქტის (დავის) გადაწყვეტა. ეს შეიძლება იყოს მოპასუხე (სარჩელის დაკმაყოფილების), ან მოსარჩელე (სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის პირობებში), სასამართლოს გარეშე ხარჯები კი განეკუთვნება დამატებით დანახარჯებს, რომელსაც გაიღებს მხარე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს (კონკრეტული პირები მითითებული არ არის) დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ სამართალწარმოებისათვის გაღებული ხარჯის (სახელმწიფო ბაჟის სახით) მის სასარგებლოდ თანაბარწილად ანაზღაურება, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის სავალდებულო მოთხოვნას წარმოადგენდა. ამასთან გასათვალისწინებელია ისიც, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.6 მუხლის თანახმად, არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაში მას სასამართლოს მიერ დაკისრებული თანხის ანაზღაურებაც არა დამოუკიდებლად, არამედ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ერთად ევალება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 ოქტომბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამარ-

თლომ უდავო დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის დროს დაირღვა აქტის გამოცემისას კანონით დადგენილი მოთხოვნები. საქმეში არსებული არც ერთი მტკიცებულება არ ადგენს პირდაპირ და ერთმნიშვნელოვნად, რომ თ. ჭ-ას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №... – 567,50 კვ.მ. იდენტიურია სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთისა. სარჩელი ფაქტობრივად აგებულია იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფომ უძრავი ქონების რეგისტრაციისას დაარღვია მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება, თუმცა ამ გარემოების დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება მას სასამართლოსთვის არ წარუდგენია. კასატორის განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ არ მომხდარა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხის გარკვევა. სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრის ამონაწერებს, თუმცა აღნიშნული გარემოებებით არ დგინდება მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, ვინაიდან თ. ჭ-ას ქონებას მინიჭებული აქვს სხვა საკადასტრო კოდი, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ქონებას – სხვა საკადასტრო კოდი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის თანახმად, „საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად“. შესაბამისად, მოცემული ინსტრუქციის თანახმად შეუძლებელია ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდი.

კასატორის განმარტებით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება გულისხმობს ახლად წარმოდგენილი მონაცემების უკვე არსებულ ზოგად საკადასტრო მონაცემებთან დამთხვევას. მიუხედავად იმისა, რომ დაზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება იმთავითვე მოიაზრებს არსებული მონაცემების შეცვლას, თავის მხრივ ცვლილება უნდა ემყარებოდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ აზომვითი ნახაზის, უკვე არსებულ საკადასტრო რუკასთან ურთიერთმეჯერებით დაზუსტებულ მონაცემებს. თუმცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის

ნამდვილობაზე. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც თ. ჭ-ას მიერ იქნა წარმოდგენილი საჯარო რეესტრში, შესრულებულია მისი დაკვეთით და იმ საზღვრების მინიშნებით, რომელიც მოსარჩელე მხარემ ცალმხრივად მიუთითა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას იმის თაობაზე, საქმეში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია და თ. ჭ-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ქმნიდა თუ არა მათი იდენტიფიკაციის თაობაზე დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. ამასთან, როდესაც საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთების გადაფარვას, გეგმარებით და სხვა ტექნიკურ საკითხებს, საექსპერტო კვლევას გადაწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება საქმის არსებითი გარემოებების დადგენისათვის.

თ. ჭ-ს ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე. ნაკვეთზე სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა.

კასატორის მოსაზრებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას და პრაქტიკულად შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი (დაუზუსტებელი) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია იქმნება წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონური ფენების სახით, ობიექტის მკაცრად განსაზღვრული ატრიბუტიკის (ელემენტების) აღნიშვნით, რომლებიც ტოპოლოგიის მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს, ასეთი ელემენტები არ გააჩნია ქალაქის ვერსიას, შესაბამისად, მათი შედარებით იდენტიფიცირება ვერ განხორციელდება. იმის გამო, რომ თ. ჭ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ფართი არ არის რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, არ იძლევა მისი სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დეტალურად ანესრიგებს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივ მდგომარეობას. ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თა-

ნახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვი-სებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული და თუ მყიდ-ველი კეთილსინდისიერად დაეყრდნო საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას, მაშინ თვით ამ მონაცემების მცდა-რობის შემთხვევაშიც კი კანონმდებელი წინა პლანზე აყენებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს. რაც თავის მხრივ, სა-მოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტია. სადავო ქონება დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია კერძო სამართლის სუბიექტზე – შპს „შ...“, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმება გამოიწვევს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრე-ბის უფლების გაუქმებასაც, რაც გასათვალისწინებელია.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, ასევე საყურადღებოა ბაჟის გადაწვევების საკითხიც, გასაჩივრებული გადაწყვეტი-ლებით ბათილად არ არის ცნობილი სააგენტოს მიერ გამოცემუ-ლი აქტი, მას რაიმე ქმედების განხორციელება ან ქმედების გან-ხორციელებისგან თავის შეკავება არ დავალება, შესაბამისად, უსაფუძვლოა სააგენტოსთვის როგორც მოპასუხისათვის ბაჟის დაკისრება.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი გან-ვითარების სამინისტროს მითითებით, სააპელაციო სასამარ-თლოს განჩინება ფაქტობრივი და იურიდიული თვალსაზრისით არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სამოქალაქო საპრო-ცესო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, ქმნის გადაწყვე-ტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ განჩინება ძირითა-დად დააფუძნა იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავ ნივთზე სა-ხელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამი-ნისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქო-ნების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“ არ გამოუკ-ვლევიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარე-მოება, კერძოდ, იყო თუ არა სახეზე „საჯარო რეესტრის შესა-ხებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე რეგის-ტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, კასატორი იზიარებს, სა-სამართლოს მსჯელობას, რომ დაუშვებელია საჯარო რეესტრში ერთსა და იმავე ნივთზე რეგისტრირებული იყოს ორი საკუთ-

რების უფლება, მაგრამ სამინისტროსათვის გაუგებარია თუ რის საფუძველზე ჩათვალა სასამართლომ, რომ დავა მიმდინარეობს იდენტურ მიწის ნაკვეთებზე, ვინაიდან, აღნიშნული გარემოების შეფასება სასამართლოს არ მოუხდენია.

კასატორის განმარტებით, საქმეში არსებული არც ერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება თ. ჭ-ას მიწის ნაკვეთისა და სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული და შემდგომში განკარგული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის ფაქტი. ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის იდენტურობა არ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე, ვინაიდან, თ. ჭ-ას ქონებას მინიჭებული აქვს სხვა საკადასტრო კოდი, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ქონებას – სხვა საკადასტრო კოდი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის შესაბამისად, „საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად“. შესაბამისად, მოცემული ინსტრუქციის თანახმად შეუძლებელია ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდი.

საყურადღებოა ასევე ის გარემოება, რომ თ. ჭ-ამ თავისი ქონება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა 2006 წელს, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა 2009 წლის 20 ნოემბერს. თ. ჭ-ას მიერ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი კანონმდებლობა უშვებდა სარეგისტრაციო სამსახურებში სარეგისტრაციო დოკუმენტებთან ერთად საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის წარდგენას, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა დაუზუსტებელია, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 48-ე მუხლით, 2007 წლის 27 სექტემბერს განხორციელებული ცვლილების შედეგად, სავალდებულო გახდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის წარდგენა, რაც უზრუნველყოფდა საკადასტრო აღწერის (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) ზუსტი შედეგების წარმოდგენას სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში.

თ. ჭ-ას ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის

ციფრული ვერსიის საფუძველზე. ნაკვეთზე სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა.

კასატორის მოსაზრებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას და პრაქტიკულად შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია იქმნება წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონური ფენების სახით, ობიექტის მკაცრად განსაზღვრული ატრიბუტიკის (ელემენტების) აღნიშვნით, რომლებიც ტოპოლოგიის მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს, ასეთი ელემენტები არ გააჩნია ქალაქის ვერსიას, შესაბამისად, მათი შედარებით იდენტიფიცირება ვერ განხორციელდება. იმის გამო, რომ თ. ჭ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ფართი არ არის რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, არ იძლევა მისი სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადანყვეტიისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება), მოცემულ დავასთან მიმართებაში არ დაუდგენია საქმის გადანყვეტიისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, არ შეუფასებია სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადაწყვეტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობ-

რივ გარემოებათა იდენტიფიკაცია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დავის გადაწყვეტისათვის, არ გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალების თანახმად, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით თ. ჭ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი: ა) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №26158 გადაწყვეტილება; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; გ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად თ. ჭ-ას საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთის (ზედდების) ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი: ა) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა; ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება სახელმწიფოზე რეგისტრაციის შესახებ; მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალებათ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, კანონით დადგენილი წესით სადავო საკითხებთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა. მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

დი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო-სა“ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შეიძლება არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ თითოეული საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 25 აგვისტოს თ. ჟ-ამ საჯარო რეესტრში 1999 წლის 3 ნოემბრის №2-1888 გასხვისების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა 567,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... ნაკვეთი საჯარო რეესტრის შესაბამისმა სამსახურმა დაირეგისტრირა დაუზუსტებელი მონაცემებით.

2013 წლის 9 დეკემბერს თ. ჟ-ას წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს მის საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტების მიზნით და მოითხოვა რეგისტრირებულ

მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია. აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 13 დეკემბერს გამოსცა გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებამია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის მონაცემებთან და მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით თ. ჭ-ას წარმომადგენლის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მითითებული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის №26158 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2009 წლის 19 ნოემბერს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1099,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახურეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2012 წლის 8 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სს „...“ საკუთრებად, ხოლო სს „...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-ს/ლ-35 გადაწყვეტილების საფუძველზე 2012 წლის 6 ოქტომბერს უძრავი ქონება შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) საკუთრებად აღირიცხა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

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

ვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. მიუხედავად იმისა, რომ საერთაშორისო აქტებით და საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული უფლება – საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ძირითად უფლებათაგანია, თუმცა იგი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა რიგს. ეროვნული კანონმდებლობები ითვალისწინებენ შემთხვევებს, როდესაც აღმატებული საჯარო ინტერესის სასარგებლოდ შეიძლება საკუთრების უფლების შეზღუდვა, თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დანიტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რაც შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალური ერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევიანი გადაამოწებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთე-

კის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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

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

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონ-

კურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოსარჩევე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2006 წელს, როდესაც დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

საქმის მასალების თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციის თაობაზე თ. ჭ-ას წარმომადგენლის მიერ 2013 წლის 9 დეკემბერს წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით გამოიწა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შენწყვეტის შესახებ რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების გამო, კერძოდ, ზედდება დაფიქსირდა დაზუსტებული ფორმით განხორციელებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან, რომელთა თანახმად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია სს „...“. უფლების რეგისტრაციის საფუძველს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მოადგილის ბრძანება წარმოადგენს.

სასამართლომ ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცი-

ცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს, ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენებზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის – სს „...“, ხოლო შემდგომ შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რიგ შემთხვევაში მმართველობითი ღონისძიების, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად, რომლებიც კანონიერ ძალაშია.

საქმის მასალების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით სახელმწიფო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება გადაეცა სს „...“. „სააქციო საზოგადოების – ... შესახებ“ საქართველოს 2011 წლის 8 აპრილის კანონის შესაბამისად, ... არის სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის სუბიექტი – სააქციო საზოგადოება, რომლის საქმიანობაში სახელმწიფოს მონაწილეობაც შეიძლება მოიფარგლება აქციონერის უფლებამოსილებით.

სს „...“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №D127პრ35; №120884680 გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება შეტანილ იქნა შპს „...“ (უფლებამონაცვლე შპს „შ...“) კაპიტალში.

სასამართლომ გააბათილა უძრავი ქონების პირველ მესაკუთრეზე რეგისტრაცია იმ პირობებში, როდესაც უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით სახელმწიფო საკუთრებაში აღარ ირიცხება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. იგივე შინაარსის დებულებას შეიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარ-

თველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის გაუქმების მიუხედავად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 190-ე მუხლის შინაარსიდან, ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა სამართლებრივი ურთიერთობების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციების გაბათილების დაუშვებლობისა, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველესად უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის იურისდიქცია, მას შეუძლია მხოლოდ შეამოწმოს რამდენად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლო მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს თ. ჭ-ას სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიურობა, რის შედეგადაც უნდა დადგინდეს თ. ჭ-ას სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიურობა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო სასამართლომ (საქმე №ზს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება) განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით

მინის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მინის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებულ ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო ნესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მიღების შედეგად მინისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები დაექვემდებარა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, ხოლო კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდნენ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო მითითებული კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი უშვებდა მინის ნაკვეთის ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების წარდგენის შესაძლებლობას. საზღვრების დაფიქსირება მხოლოდ რეგისტრატორის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, რომელიც ადგენდა საზღვრის ხაზს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემებზე დაყრდნობით. ხოლო ფართობისა და საზღვრების განმეორებით დაზუსტება, თუ უზუსტო იყო კადასტრული რუკისა და საალრიცხვო ბარათის აღრიხდელი მონაცემები, წარმოადგენდა შესწორების შეტანის და არა რეგისტრირებული უფ-

ლების გაუქმების საფუძველს (36-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.

საკადასტრო აზომებით ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომებით ნახაზის ახალ ელექტრონულ სისტემაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ნივთის დაზუსტებული სახით რეგისტრირების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი აღრიცხება კოორდინატთა სისტემაში, მისი საკადასტრო მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში და გამორიცხულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევა. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების დაუზუსტებელი სახით რეგისტრაცია არანაირად არ აკნინებს საკუთრების უფლებას, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით პირს უკვე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, გაიცა შესაბამისი ამონაწერიც.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძველით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა სწორედ ასეთ შემთხვევას ეხება, რა დროსაც საკასაციო

სასამართლომ გააბათილა სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რამდენადაც სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელი უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად ცალკე წარმოებადაა გამოყოფილი მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების, ... გადაწყვეტილებისა და შესაბამისად, ზედდების ნაწილში უძრავი ქონების სს „...“ და შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის წარმოებაც მოცემული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტამდე შეჩერებულია, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნების განხილვის რიგითობის საკითხზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საფუძველი. მითითებული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მონესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა – არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყე-

ნებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, რომელიც ძალაში დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით, რომლითაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვა, ასევე ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები, სამართლებრივი ნონ-სენსი შეიქმნა, რამდენადაც მიღებული გადაწყვეტილებით გაბათილებულია სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისი რეგისტრაცია, მაშინ, როდესაც უძრავი ქონების შემდგომი განკარგვის აქტებზე საქმის წარმოება შეჩერებულია და ისინი კანონიერ ძალას ინარჩუნებენ. ამდენად, გაურკვეველია, რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია მიღებული გადაწყვეტილება, რა სახის სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცენ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, როდესაც დღეის მდგომარეობით სადავო ქონება სხვის საკუთრებას წარმოადგენს და ამ საკუთრების სამართლებრივი საფუძვლები ძალაშია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მართლმორიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-19-19(2კ-15)

29 სექტემბერი, 2015 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

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ჭ-ამ 2014 წლის 4 აპრილს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 თებერვლის №... და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და

მოპასუხისათვის ქმედების განხორციელების – ქ. ფოთის აგრარული ბაზრის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის გ. ჭ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის დავალეზა მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 16 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად საქმეში მე-სამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება მის ინტერესებს შეხებოდა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 მაისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად საქმეში სავალდებულო მესამე პირად თვითმმართველი ქალაქ ფოთის საკრებულო ჩაება, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება შეხებოდა მის ინტერესებს და იგი არის იმ სამართალური თიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ჭ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ჭ-ამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ. ჭ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ჭ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 თებერვლის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადაწყვეტილებები; დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში რეესტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ფოთის მერის 1996 წლის 30 აპრილის №192 განკარგულებით ნება დაერთო არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების სამსახურს განეხილა და დამოუკიდებლად გადაეწყვი-

ტა ნებართვის გაცემის საკითხი მცირე არქიტექტურული მოცულობების სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო მომსახურების და სხვა ობიექტებზე.

1999 წლის 17 აგვისტოს ფოთის მთავარი არქიტექტორის მიერ დამტკიცებულ იქნა მცირე ზომის სავაჭრო ობიექტის გეგმა, რომელიც განთავსებულია 9,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქ. ფოთის აგარაული ბაზრის ტერიტორიაზე (დღეის მდგომარეობით აღარ ფუნქციონირებს). 2014 წლის 6 თებერვალს გ. ჭ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ.ფოთში, ... ქუჩა №25-ში მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა განცხადებას დაურთო ქ. ფოთის მერის №192 განკარგულება, პროექტი და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი; 4. პროექტი; 5. ფოთის მერის განკარგულება №192-ის (ასლი) გარდა დამატებით წარმოსადგენია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მითითებული გადაწყვეტილება 2014 წლის 19 თებერვალს საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა გ. ჭ-ას წარმომადგენლის ნ. ტ-ას მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადაწყვეტილებით გ. ჭ-ას წარმომადგენლის ნ. ტ-ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ გ. ჭ-ას მიერ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პროექტი არ იქნა გათვალისწინებული ფიზიკური პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების რეგისტრაციის საფუძვლად (როგორც სხვა 11 დოკუმენტი). სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ფოთის საქალაქო სასამართლოს დასკვნა საქმის სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს სადავო საკითხის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია,

რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გ. ჭ-ას საჩივრის განხილვისას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა განიმარტება, როგორც 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. სასამართლომ განმარტა, რომ ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტაციასაც. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ ვერ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება, რომ გ. ჭ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს მისი სადავო მიწის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის. პირველი ინსტანციის სასა-

მართლომ საქმის განხილვისას ფაქტობრივად გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია და მიიჩნია, რომ გ. ჭ-ამ მარეგისტრირებელ ორგანოს ვერ წარუდგინა ქ. ფოთის ყოფილი აგრარული ბაზრის ტერიტორიაზე 9,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს ვარაუდისათვის, რომ იგი მართლობიერად ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს და იყენებდა მას როგორც საკუთარს. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ 1999 წლის 17 აგვისტოს ფოთის მთავარი არქიტექტორის მიერ დამტკიცებულ იქნა გ. ჭ-ას მიერ წარდგენილი მცირე ზომის სავაჭრო ობიექტის პროექტი, რომელიც განთავსებულ იქნა 9,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ქ. ფოთის ყოფილი აგრარული ბაზრის ტერიტორიაზე. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ გ. ჭ-ა დღემდე სარგებლობს ამ ობიექტით. უდავოა, რომ დღეისათვის ძალაშია მითითებული აქტები და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს სადავოდ არ გაუხდიათ მოსარჩელის (აპელანტის) მიერ უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე უფლების მოპოვებით, უფლება ვრცელდება მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზეც, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს იგი და უსაფუძვლოა მითითება, რომ შენობის მართლობიერი მფლობელობის მიუხედავად, სადავოა შენობაზე დამაგრებული მიწის ფლობის მართლობიერება მიწაზე სათანადო დოკუმენტაციის არარსებობის გარეშე. ამასთან არც საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით და არც მხარეთა განმარტებებით არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ სადავო მიწა მდებარეობს შიდა სამომოსვლო გზაზე, რაც შეიძლება გამხდარიყო საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, სათანადოდ არ შეაფასა მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს, ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათი-

ლია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კომულაციური არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია ორი ძირითადი ფუნქცია: ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მას გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ, როდესაც სასამართლო იფარგლება მხოლოდ აქტის კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების შემოწმებას, აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გა-

მოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნული ფაქტის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან მასზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-პროცესუალური სამართლებრივი საფუძვლები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონის მოთხოვნის შესასრულებლად და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მისაღებად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებების შეფასების შედეგა იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების 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, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას გადაწყვიტოს სადავო საკითხი, ვინაიდან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილებას, მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩაუტარებია, მან მხოლოდ შეაჩერა წარმოება, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხ-

ლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გ. ჭ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. ჭ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 თებერვლის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 იანვრის განჩინებით სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველი დაუშვებლობის გამო.

კასატორმა აღნიშნა, რომ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება გამოინვია იმან, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, ხოლო განცხადებაზე დართული დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცხადებელს დაევალა მინის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. განმცხადებლის მიერ ხარვეზი არ იქნა აღმოფხვრილი და არ იქნა წარდგენილი მარეგისტრირებელი ორ-

განოს მიერ მოთხოვნილი მართლზომიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი, რომელიც ადგენს, რომ საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მოხდეს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე, რომელიც სახელმწიფო საკუთრებაა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით კი ნათლად ჩანს, რომ გ. ჭ-ას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის უფლება ვერ უდგინდება და განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარმოდგენილი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით გათვალისწინებული მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი არც ერთი დოკუმენტი, რის გამოც კასატორი მოითხოვს ძალაში დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 ივნისის განწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 ივნისის განჩინებით სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვის ფორმა განისაზღვრა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2014 წლის 6 თებერვალს გ. ჭ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ფოთში, ... ქუჩა №25-ში მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძ-

რაც ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა განცხადებას დაურთო ქ. ფოთის მერის №192 განკარგულება, პროექტი და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; პროექტი; ფოთის მერის განკარგულება №192-ის (ასლი) გარდა დამატებით წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა გ. ჭ-ას წარმომადგენელმა ნ. ტ-ამ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადაწყვეტილებით გ. ჭ-ას წარმომადგენლის ნ. ტ-ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ გ. ჭ-ას მიერ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პროექტი არ იქნა მიჩნეული ფიზიკური პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია ემყარება ნორმის არასწორ განმარტებას, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა განიმარტება, როგორც 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 ტექნიკუ-

რი ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ ადგენს ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტაციასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებას, რომ გ. ჭ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს მისი სადავო მიწის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ. ფოთის მერის 1996 წლის 30 აპრილის №192 განკარგულებით ნება დაერთო არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების სამსახურს განეხილა და დამოუკიდებლად გადაენწყვიტა ნებართვის გაცემის საკითხი მცირე არქიტექტურული მოცულობების სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის და სხვა ობიექტებზე. 1999 წლის 17 აგვისტოს ფოთის მთავარი არქიტექტორის მიერ გ. ჭ-ას დაუმტკიცდა მცირე ზომის სავაჭრო ობიექტის გეგმა, რომელიც განთავსებულია 9,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქ. ფოთის აგრარული ბაზრის ტერიტორიაზე. მხარეები სადავოდ არ ხდებიან იმ გარემოებას, რომ გ. ჭ-ა დღემდე სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით, რომელზეც მის მიერ მოწყობილია მცირე სავაჭრო ობიექტი. მითითებული აქტები დღეისათვის ძალაშია და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს სადავოდ არ გაუხდიათ გ. ჭ-ას მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მითითებული დო-

კუმენტაცია ადასტურებდა არა მინის, არამედ შენობის მართლზომიერი ფლობის ფაქტს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჯერ კიდევ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის განკარგვა ხდება იმ მინის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე უფლების მოპოვებით, უფლება ვრცელდება მასზე დამაგრებულ მინის ნაკვეთზეც, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს იგი და უსაფუძვლოა მითითება, რომ შენობის მართლზომიერი მფლობელობის მიუხედავად, სადავოა შენობაზე დამაგრებული მინის ფლობის მართლზომიერება მინაზე სათანადო დოკუმენტაციის არსებობის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, სათანადოდ არ შეაფასა მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, რაც საფუძვლად დაედო სადავო დაუსაბუთებელი აქტების გამოცემას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გ. ჭ-ას საჩივრის განხილვისას საჩივრის ავტორს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო მინაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას რატომ არ დასტურდებოდა გ. ჭ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით მინის მართლზომიერად ფლობის ფაქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არ-

გუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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. აღნიშნულ 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 სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ, როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხა-

რისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება ეკისრება მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადანყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ არ შეაფასა განცხადებაზე დართული დოკუმენტაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეუფასებია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც კანონი საჯარო რეესტრს აძლევს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 18 მარტის №57751 გადანყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს

აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, გადაეწყვიტა სადავო საკითხი, ვინაიდან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილებას, მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს ფაქტობრივად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩაუტარებია, მან მხოლოდ მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დამადასტურებელი დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა დაავალა განცხადებელს, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში მართებულად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილ-

დეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერება

განმარტება

№ბს-211-207(კ-15)

10 დეკემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 6 თებერვალს ა. ჟ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2014 წლის 13 იანვარს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე, მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ... საკადასტრო კოდით, დაზუსტებული საკადასტრო ერთეულით რეგისტრაცია მოითხოვა. ა. ჟ-ს მინის ნაკვეთი 2007 წლიდან დარეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და სა-

ჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მისი მეზობლის – მ. შ-ის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ამის გამო წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 22 იანვრის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე ა. ჟ-ს გადასცა სიტუაციური ნახაზი, რომლითაც დადგინდა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში იყო მეზობელ მ. შ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 359 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით – ამის შემდეგ, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრიდან ამოიღო მიწის ნაკვეთის ცნობა-დახასიათება და უფლების დამდგენი დოკუმენტი (სამკვიდრო მოწმობა), რომლებითაც ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა, რომ მისი მიწის ნაკვეთის ფართობი იყო 414,95 კვ.მ., ხოლო დაზუსტებული ნახაზით მას რეგისტრაცია მოთხოვნილი ჰქონდა 391 კვ.მ. ფართობზე. შესაბამისად, გაუგებარი იყო, როგორ აღმოჩნდა მ. შ-ის საკუთრებაში ა. ჟ-ის სახლის მიმდებარე ტერიტორია და საცხოვრებელი სახლის ნაწილიც. მოსარჩელის მითითებით, მ. შ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტებით მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 306 კვ.მ-ს და არა 359 კვ.მ-ს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე 359 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) მ. შ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, კერძოდ, მოსარჩელის საკუთრების გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 11 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. შ-ე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. ჟ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმში ... ქ. №13-ში მდებარე, 359 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით მ. შ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელის საკუთრების გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ. შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე 359 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, მოსარჩელის საკუთრების გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ა. ჟ-ს და მესამე პირს – მ. შ-ეს ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-სა და №13-ში გააჩნიათ ერთმანეთის მომიჯნავე საკუთრება – მიწის ნაკვეთები, ზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლებით. მხარეთა შორის წლების განმავლობაში შეთანხმებული იყო სახლთმფლობელობის გამყოფი პირობითი მიჯნა, რასთან დაკავშირებითაც მათ დავა არ ჰქონიათ.

2013 წლის 5 აგვისტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში მ. შ-ის მიერ წარდგენილ იქნა №... სარეგისტრაციო განაცხადი, საკადასტრო კოდით – ..., რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში. განაცხადს თან ერთვოდა საინვენტარო-ზაცხოვრება, სახლთმფლობელობის პასპორტის ასლი, შიდა აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკი (ელექტრონული ვერსია) და სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დოკუმენტი. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 9 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან დადგინდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან. 2013 წლის 17 სექტემბერს მ. შ-ემ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა დისკი (ელექტრონული ვერსია) და 2013 წლის 27 სექტემბერს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავი ნივთი, 359 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 264 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა დაზუსტებული მონაცემებით მ. შ-ის საკუთრებად აღირიცხა.

2007 წლის 12 თებერვლიდან ა. ჟ-ს საკუთრების უფლება სარეგისტრირებული ჰქონდა დაზუსტებული მონაცემებით ქ. ბა-

თუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – 414 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 134.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდით – 2014 წლის 13 იანვარს ა. ჟ-მა განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე, საკადასტრო კოდით – მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, დაზუსტებული საკადასტრო ერთეულით რეგისტრაცია. 2014 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე, მ. შ-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, დაახლოებით 8 კვ.მ-ის ოდენობით და წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2014 წლის 22 იანვარს ა. ჟ-ს წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა გადასცა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, ა. ჟ-ის მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში იყო მეზობელ მ. შ-ის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა მოხდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 359 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთსა და 264 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე მ. შ-ის საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით ცვლილების რეგისტრაციისას, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მარეგისტრირებულ ორგანოს მოცემულ შემთხვევაში უნდა მოეხდინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების ზუსტი და ზედმიწევნით გამოკვლევა და ამის შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე საკუთრებაზე, მ. შ-ის სახლთმფლობელობის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ შედგენილ დოკუ-

მენტებში, მიწის ნაკვეთის ოდენობა სხვადასხვა მონაცემებით იყო აღრიცხული, რისი შეფასებაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ მომხდარა. დადგენილია, რომ მ. შ-ემ საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლზე მიიღო მ. კ-ისაგან. 2002 წლის 10 ოქტომბრის სამკვიდრო მონაძობის თანახმად, სამკვიდრო ქონება შეადგენდა 302.8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და ზედ განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს – 76.70 კვ.მ. საცხოვრებელი და 32.2 კვ.მ. დამხმარე ფართით. თავის მხრივ, მ. კ-ემ უძრავი ქონება შეიძინა 1959 წელს ი. დ-ოსგან, ხოლო 1976 წლის 29 იანვარს მ. კ-ის სახელზე გამოწერილი სახლთმფლობელობის პასპორტში მითითებულია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 358 კვ.მ.-ს, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ ოდენობად აღნიშნულია 303 კვ.მ. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ტექ.ბიუროს სააღრიცხვო დოკუმენტებით მ. შ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ზუსტი და ერთმნიშვნელოვანი ოდენობით არ იყო დადგენილი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ მოსარჩელე ა. ჟ-მაც ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მემკვიდრეობით მოიპოვა. 1993 წლის 2 ივლისს მას მამკვიდრებლისგან საკუთრებაში გადაეცა 134.3 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც მდებარეობდა 414,95 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ზემოაღნიშნულ გარემოებათა ერთობლივი ანალიზის შედეგად, სასამართლომ განმარტა, რომ მ. შ-ის მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2013 წლის 5 აგვისტოს წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შიდა აზომვითი ნახაზი – მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან საზღვრის განსაზღვრის შესახებ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სრულყოფილი და დაზუსტებული მონაცემების შემცველ დოკუმენტად არ უნდა ყოფილიყო მიჩნეული.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, რა მიზნითაც სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან, სარეგისტრაციო წარმოების

პროცესში შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს ყველა დაცული დოკუმენტი და, მათ შორის, უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას და მიაჩნია, რომ უძრავი ნივთების ნამდვილი მდგომარეობა და მათ შესახებ რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო იგივეობის (გადაფარვა, ზედდება) გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაენიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ა. ჟ-ის საკუთრების გადაფარვის (ზედების) ნაწილში, გამოცემულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დარღვევით. კერძოდ, გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ეცნო გასაჩივრებული აქტი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა ახალი აქტი, მ. შ-ის განცხადებაზე ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე 359 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით – ..., დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, მოსარჩელის საკუთრების გადაფარვის (ზედების) ნაწილში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. შ-ემ და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „...“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით

მ. შ-ისა და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ჟ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას – გადაწყვეტილება იურიდიულად არ იყო საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა, თავად გადაეწყვიტა დავა და არ გამოეყენებინა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესი, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტის მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტი. ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისთვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლებების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მ. შ-ის უფლება დადგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულებით, სამკვიდრო მონუმბითა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებით, რის საფუძველზეც მინის ნაკვეთის ფართობის ფაქტობრივმა ოდენობამ ნაცვლად

302.8 კვ.მეტრისა, შეადგინა 358 კვ.მ., რაც სრულ შესაბამისობაშია როგორც სახლთმფლობელობის პასპორტისა და საინვენტარიზაციო გეგმის მონაცემებთან, ისე უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდგომარეობასთანაც. კერძოდ, საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ მხარეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთები ადრეული პერიოდიდან ფაქტობრივად გამოყოფილია ქვითკირის მყარი ღობით.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში აპელანტისა და მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების ზედდება გამონვეულია ამ უკანასკნელის დაკვეთით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებთან შესაბამობით. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მ. შ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამობა მითითებული ინსტრუქციის მოთხოვნებთან, მათ შორის, ინსტრუქციის 14.4 დანაწესით დადგენილ რეგისტრაციის დანატებით პირობებთან, საქმის მასალებით არ დგინდება. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ ზედდების ნაწილში მიწის ნაკვეთზე ა. ჟ-ის საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის საკანალიზაციო მილის მდებარეობა არ შეიძლება გახედეს აპელანტის საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტ მ. შ-ის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტი ითვალისწინებს დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადანყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში გასაჩივრების უფლებას, თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოცემული ნორმის დანაწესი ეხება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე არ წარმოადგენდა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლისას მხედველობაში არ მიიღება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მარეგისტრირებელი ორგანოს ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების თარიღი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ჟ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ სადავოდ გახადა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც სააპელაციო საჩივრის ავტორები პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს სადავოდ არ ხდიდნენ. სააპელაციო სასამართლომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნია საინვენტარიზაციო გეგმა მაშინ, როცა მ. შ-ემ ქონებაზე უფლება მოიპოვა სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, რომელსაც ეწინააღმდეგებოდა საინვენტარიზაციო გეგმა. სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ საინვენტარიზაციო გეგმაში მ. შ-ის სახლთმფლობელობის ამსახველი მიწის ნაკვეთის ნაწილი დაშტრიხული იყო ა. ჟ-ის საზღვრის გასწვრივ, რაც არ იყო ასახული სამკვიდრო მონუმობაში. საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის განმარტებით, დაშტრიხული ნაწილი მ. შ-ეს დაურეგისტრირდა მართლზომიერად აღიარების გზით იმ პირობებში, როცა იგი განაცხადით არ ითხოვდა მის აღიარებას.

სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ ზედდებამი მოყოლილი 8 კვ.მ. უძრავი ქონებიდან 4 კვ.მ. მოიცავდა ა. ჟ-ის საცხოვრებელი სახლის ნაწილს, რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზით და შპს „...“ დასკვნით. ამდენად, გარდა იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც გადის კომუნიკაციები, ა. ჟ-ის სახლის ნაწილიც დღეის მდგომარეობით დარეგისტრირებულია მ. შ-ის სახელზე.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი, მართალია, პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. სასამართლომ არ გამოიყე-

ნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე 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 გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგინდებოდა სადავო უძრავ ნივთებზე ზედდება (გადაფარვა), ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა სამართლებრივი ანალიზი იმასთან დაკავშირებით, ხომ არ წარმოადგენდა ეს ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება მ. შ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხავ საფუძველს.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და აღნიშნა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს არ ჰქონდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების უფლება, ვინაიდან ეს შეიძლებოდა მომხდარიყო მხოლოდ საჯარო რეესტრის მიერ აქტის გამოკვლევის გარეშე მიღების შემთხვევაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 ივლისის განჩინებით ა. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 დეკემბრის საოქმო განჩინებით განსახილველ საქმეში მესამე პირად ჩაბმული სს „...“ უფლებამონაცვლედ დადგინდეს იქნა სს „თ...“.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1995 წლის 26 ივლისს ა. ჟ-მა მიიღო გარდაცვლილი მამის დანაშთი ქონება – ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი სასარგებლო ფართით 134.3 კვ.მ. განთავსებული 414.95 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარდაცვლილის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა სარეგისტრაციო მოწმობისა და ქ. ბათუმის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1995 წლის 13 ივლისს გაცემული ცნობა-დახასიათების საფუძველზე. 1995 წლის 31 ივლისს ა. ჟ-ის სახელზე კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაშთის საფუძველზე ქ. ბათუმის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგა საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ ოდენობად მიეთითა 414.45 კვ.მ. ამავე დოკუმენტში მითითებულია მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზი შესაბამისი პარამეტრებით.

ასევე დადგენილია, რომ მ. შ-ემ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლზე მიიღო გარდაცვლილი დედისაგან – მ. კ-ისაგან. 2002 წლის 10 ოქტომბრის სამკვიდრო მონაშთის თანახმად, სამკვიდრო ქონება შეადგენდა საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო ფართს – 109 კვ.მ-ს განთავსებულ 302.8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული სახლთმფლობელობის პასპორტის დახასიათებით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მიწის ფართობი, გამოყოფის საბუთებით შეადგენდა 302.8 კვ.მეტრს, ხოლო ინვენტარიზაციის მონაცემებით, 1976 წელს მ. კ-ის სახელზე გამოწერილი სახლთმფლობელობის პასპორტით – 358 კვ.მ.-ს. მითითებული უძრავი ქონება კი განთავსებული იყო ქალაქის მერიის მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 2007 წლის 12 თებერვალს ა. ჟ-ის საკუთრების უფლებით, 1995 წლის 26 ივლისს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაშთის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა

ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე 414.95 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართის მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები – სასარგებლო ფართით 134.3 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დადგენილია, რომ 2002 წლის 22 ოქტომბერს მ. შ-ის საკუთრების უფლებით 2002 წლის 10 ოქტომბერს ნოტარიუსის მიერ დამონმებული №2-66 სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები საკადასტრო კოდით – 2013 წლის 5 აგვისტოს სარეგისტრაციო განაცხადის შესაბამისად, ი/მ „ლ. თის“ მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მოხდა უძრავი ქონების დაზუსტება, რის შედეგადაც მ. შ-ის საკუთრების უფლებით აღირიცხა 359 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები საერთო ფართით 264 კვ.მ. საკადასტრო კოდით –

2014 წლის 13 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა. ჟ-მა, რომელმაც ქ. ბათუმში, ... ქ. №13-ში მდებარე უძრავი ქონების დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაცია მოითხოვა. 2014 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მისი მეზობლის – მ. შ-ის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, დაახლოებით, 8 კვ.მ. ოდენობით და წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ა. ჟ-ის წერილობითი მოთხოვნის შემდგომ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მას გადასცა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად დადგენილია, რომ ა. ჟ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში იყო მ. შ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 359 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

მოცემულ შემთხვევაში განსახილველი დავის საგანს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 27 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, კერძოდ, მ. შ-ის სახელზე საკუთრების უფლების (359 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით ...) რეგისტრაციის კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. აღნიშნული რეგისტრაციის გაუქმებას ა. ჟ-ი ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მ. შ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იჭრე-

ბოდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და განსახილველი სამართალურიერთობის მიმართ გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს და მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, რასაც ეთანხმება საკასაციო სასამართლო.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“, რომლებითაც 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 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონ-

ნის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენდა როგორც საჯარო რეესტრის, ისე ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გამგებლობის სფეროში არსებული ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული ორგანოების შექმნის საკანონმდებლო აქტს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები და ამ მონაცემებს წარუდგენდნენ საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომელიც, თავის მხრივ, ახდენდა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას. საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით გამოცხადდა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია, რის გამოც ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივის მასალები გადაეცა სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის ჩამოყალიბებამდე, კერძოდ, 1998 წლის 10 იანვრამდე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე, მათ შორის, მინის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებში უძრავი ქონების კონკრეტული პირის სახელზე რეგისტრაცია უდავოდ წარმოშობდა ამ პირის კანონიერ უფლებას რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მ. შ-ის საკუთრების უფლება დგინდება ნასყიდობის ხელშეკრულებით, სამკვიდრო მონუმბითა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემებით, რის საფუძველზეც მინის ნაკვეთის ფართობის ფაქტობრივმა ოდენობამ ნაცვლად 302.8 კვ. მეტრისა შეადგინა 358 კვ.მ., რაც სრულ შესაბამისობაშია როგორც სახლთმფლობელობის პასპორტისა და საინვენ-

ტარიზაციო გეგმის მონაცემებთან, ისე უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდგომარეობასთანაც, ვინაიდან საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ მხარეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთები ადრეული პერიოდიდან ფაქტობრივად გამოყოფილია ქვითკირის მყარი ლობით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადანყვეტილების მიღებისას შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ საინვენტარიზაციო გეგმით მ. შ-ის სახლთმფლობელობის ამსახველი მიწის ნაკვეთის ნაწილი დაშტრიხული (ზედდებაში) იყო ა. ჟ-ის საზღვრის გასწვრივ, რაც არ იყო ასახული სამკვიდრო მონაწილეობაში. ამასთან, ზედდებაში მოყოლილი 8 კვ.მ. უძრავი ქონებიდან 4 კვ.მ. მოიცავდა ა. ჟ-ის საცხოვრებელი სახლის ნაწილს, რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზით და შპს „...“ დასკვნით. ასევე, გარდა იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც გადის კომუნიკაციები, ა. ჟ-ის სახლის ნაწილიც დღეის მდგომარეობით მ. შ-ის სახელზეა დარეგისტრირებული.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ ა. ჟ-ისა და მ. შ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების ზედდება გამომწვეულია კასატორის დაკვეთით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებთან შეუსაბამობით. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მ. შ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეუსაბამობა მითითებული ინსტრუქციის მოთხოვნებთან საქმის მასალებით არ დასტურდება. ამასთან, საკასაციო პალატის სხდომაზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოადგინა გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მიერ შექმნილი სადავო უძრავი ქონების სიტუაციური ნახაზი, რომლითაც მოხდა დაინტერესებული მხარეების მიერ მითითებული ნაკვეთების და მათზე არსებული შენობა-ნაგებობების აგეგმვა და ფაქტობრივი სიტუაციის დაფიქსირება. აღნიშნული დოკუმენტით დადგინდა, რომ მესამე პირის – მ. შ-ის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი აბსოლუტურ შესაბამისობაშია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან, მაშინ, როცა ა. ჟ-ის მიერ წარმოდგენი-

ლი აზომვითი ნახაზი იჭრება მესამე პირის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთში. ამდენად, მ. შ-ის სახელზე დარეგისტრირებული საკუთრების მიჯნა გადის სწორედ ა. ჟ-ის სახლის კედელზე, რაც ფაქტობრივად არსებობდა მრავალი წლის განმავლობაში და დღემდე მხარეთა უძრავი ქონება გამოყოფილია ა. ჟ-ის სახლის კედლითა და მის გასწვრივ მდებარე ქვითკირის მყარი ღობით. 1960-ინი წლებიდან სწორედ ამ მდგომარეობით ახორციელებდნენ მხარეები და მათი წინაპრები საკუთრების ფლობას და სარგებლობას. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთზე ა. ჟ-ის სახლის ფუნქციონირებისათვის საკანალიზაციო მილის მდებარეობას, იგი არ შეიძლება გახდეს მ. შ-ის საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი, მით უფრო, რომ ეს უკანასკნელი არასოდეს წინააღმდეგი არ ყოფილა ა. ჟ-ს ესარგებლა სახლის კედელზე გამავალი კომუნიკაციებით. ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის სრული დაცვით და ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის დარღვევას, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი და 23-ე მუხლი, რომლებიც ეხება მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხისმგებლობას რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ასევე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველებს. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატამ სრულყოფილად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სრულიად კანონიერად მისცა მათ სამართლებრივი შეფასება. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა ზემოაღნიშნული ნორმების გამოყენების აუცილებელი წინაპირობა.

ამდენად, კასატორს – ა. ჟ-ს საკასაციო სასამართლოში არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გააბათილებდა სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილ-

დეს, რადგან გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-481-469(4კ-13)

10 ივლისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე, (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 17 თებერვალს თ. ს-ემ და მ. ჩ-ემ სარჩელი აღ-
ძრეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიაში მოპასუხეების – ქ. თბილისის საკრებულოს ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-
ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-
რების უფლების აღიარების კომისიისა და სსიპ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-
ხურის მიმართ, მესამე პირად მიუთითეს ნ. ა-ე და მოითხოვეს
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექ-
ტემბრის №221 გადაწყვეტილების, ასევე საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
2010 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ საკუთრების უფლების აღი-
არების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №187 საოქმო გადაწყ-
ვეტილებისა და 2010 წლის 25 მაისის გაცემული №3905 საკუთ-
რების უფლების მოწმობის საფუძველზე მოსარჩელეთა სახელ-
ზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ.
№2/6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. საკუთრების უფლების აღი-
არების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 სადავო გა-
დაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2010 წლის
23 მარტის №187 გადაწყვეტილება, რის თაობაზეც მოსარჩე-
ლებს ეცნობათ ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2011
წლის 6 იანვრის №12/23825-7 წერილით, თუმცა კომისიის სადა-
ვო 2010 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილება მოსარჩელებს

კანონით დადგენილი წესით არ ჩაბარებით 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. მოსარჩელებმა ასევე უკანონოდ მიიჩნიეს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, რამდენადაც რეგისტრაციის გაუქმებამდე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იყო იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა სზაკ-ის 54-ე და 58-ე მუხლების შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის სადავო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის ფაქტი. აღნიშნული ფაქტი არ დასტურდებოდა არც რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტისათვის, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა მაინც მიიღო გადაწყვეტილება მოსარჩელეთა მიმართ არსებული რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე.

მოსარჩელებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და თავდაპირველ მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 ივლისის 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 გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადაწყვეტილება ამავე კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №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 დაევალა გადანყვეტილებაში მითითებული გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ერთი თვის ვადაში; სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 იანვრის გადანყვეტილების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადანყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 იანვრის გადანყვეტილების გამოტანის დროისათვის ძალაში იყო შესული და სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო აღნიშნული აქტის საფუძველზე განეხორციელებინა სადავო რეგისტრაცია. ტექალრიცხვის სამსახურის სააქტივო მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე 55 კვ.მ მიწა კ. ა-ის სახელზე აღრიცხული იყო 1990 წელს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში კ. ა-ზე ... ქ. №2/6-ში მდებარე სახლთმფლობელობაზე მემკვიდრეობის გადაფორმებისათვის გაცემულ ცნობაში პირვანდელი ინვენტარიზაციის დროს მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულ 179კვ.მ-ში არ შედის 55 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 1956 წლის 11 დეკემბერს აღნიშნულ მისამართზე მდგომი დამხმარე სათავსო გადაკეთდა საცხოვრებლად, გამოეყო ... ქ. №2/6-ში მდებარე სამოსახლო ნაკვეთს და შევიდა ... ქ. №2-ში მდებარე მეზობელ სამოსახლო ნაკვეთში. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება გამორიცხავდა ხსენებული დოკუმენტის (ცნობა-დახასიათების) გაცემის დროისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ კ. ა-ეს სადავო მიწის ნაკვეთის ტექალრიცხვის სამსახურში მის სახელზე აღრიცხვის დროისათვის მასზე მფლობელობა შეწყვეტილი ჰქონდა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის, 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 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებდა რეგისტრაციის საფუძვლად 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 უკანონოდ მიიჩნია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში 1990 წელს კ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა, ვინაიდან აღნიშნული დროისათვის ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობაზე კ. ა-ეს შეწყვეტილი ჰქონდა მფლობელობა. შესაბამისად, უძრავი ქონების კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვა არ ასახავდა რეალურად არსებულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა აღრიცხვის დროისათვის მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე კ. ა-ის მფლობელობის ფაქტი, რაც გამოორიცხავს 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 მათში ასახული მიწის ნაკვეთის უფლებრივი მდგომარეობა არ შეესაბამება ამ ნივთის გრაფიკულ ნაწილს, რითაც დაირღვა „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის №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, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის დათვალიერებას, ცალკეული შენობების დაგეგმარებაში კალკაზე ამოტუშვას, გეგმის ამოხაზვას. ამდენად, მოთხოვნის ამ ნაწილში სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია სარჩელი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პირობებში, როდესაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ის მიმდებარე სადავო მიწის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვა, აღნიშნული წარმოადგენს არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოებას, რომლის გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოპასუხემ უნდა გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელეთა სახელზე დაკანონების თაობაზე 2010 წლის 23 მარტის №187 საოქმო გადაწყვეტილების 29-ე საკითხთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასკის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო 2010 წლის 16 სექტემბრის №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 ცალსახად არის დაკავშირებული და 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 მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, თ. ს-ემ და მ. ჩ-ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ნ. ა-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება.

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 დაკმაყოფილე-

ბაზე უარის თქმა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 16 იანვრის განჩინებით 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 დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება ტექნიკური ინვენტარიზაციის სასამხურის 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 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობის და კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალბების ნაწილში. მითითებულ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2005 წლის 29 დეკემბერს შედგენილ ბარათზე (კუთხეში არსებული მინაწერით №7086), ნაძალადევის რ-ნში, ... ქუჩაზე, №2/6 რეგისტრირებული ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში – უფლებით პირებზე (1. ა-ე კ.; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; 1974 წლის 10 ოქტომბრის №29მ-264 სამემკ. მოწმობა, ნოტ. ვ-ე). სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გრაფაში „მიწის ნაკვეთის სართო ფართობი“ ჩამატებულია – „არასას. სამეურ“ და შესწორებულია ციფრი „178“; ასევე ჩამატებულია - „55 მ² აღრ. 1990წ“.; მითითებულია: „მიწის ნაკვეთის ფართობი უფლების დამადასტურებელი

საბუთით – 123 კვ.მ. ასევე შესწორებულია შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მაჩვენებლები, კერძოდ: გრაფა „დამხმარე ნაგებობა“ ციფრი „32,0“, ხოლო გრაფაში „უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე არსებული ფართობი“ ციფრი „31“ გადახაზულია. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ „ჩამატებებისა“ და „ჩასწორებების“ გაკეთებისას არ არის დაცული კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები. ბარათზე არსებული მინაწერის თანახმად, გაიცა ანალოგიური 2007 წლის 21 მარტს და 2007 წლის 20 ნოემბერს. საგულისხმოა, რომ ბარათს ხელს არ აწერს არქივარიუსი.

სააღრიცხვო საქმის (2108-დედანი) მასალების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ სააღრიცხვო საქმეში (№2108) განთავსებული დოკუმენტებით არ დასტურდება კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ... ქუჩა №2/6-ში 55 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 1990 წლამდე აღრიცხვა. სააღრიცხვო საქმეში (2108) განთავსებული 1986 წლის 11 მარტის წლის შეფასების ნაერთი ფართის აქტის (აკინძული საქმის ბოლო დოკუმენტი) შემდგომი მომდევნო დოკუმენტი (საქმეზე თანდართული) – „საინვენტარიზაციო გეგმა“ (არ არის ხელმოწერილი საამისოდ უფლებამოსილი (გეგმაზე მითითებული) პირების მიერ და არ არის დამოწმებული სამსახურის ბეჭდით), რომელშიც პირველად მიეთითა მიწის ნაკვეთის ფართი – 178კვ.მ (123კვ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით და 55კვ.მ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე) შედგენილი იქნა 2003 წლის 4 მარტს თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ. ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მითითება სააღრიცხვო საქმის (№2108) პირველ გვერდზე განთავსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის ერთერთ ქვეგრაფაში (10,14,19 №20) არსებულ მინაწერზე „178 TN 90“, რადგან აღნიშნულით არ დგინდებოდა კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ... ქუჩა №2/6-ში 55 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 1990 წლამდე აღრიცხვა.

სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექ-

ტემბრის სხდომაზე (ოქმი №221) ნ. ა-ის (საკითხი №41) განცხადების (№12/91488) განხილვის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილება – სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. კერძოდ: ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის (ოქმი №187; საკითხი №29) გადაწყვეტილებით, მ. ჩ-ესა და თ. ს-ეს ... ქუჩა №2/6-ის მიმდებარედ, მდებარე 58 კვ.მ. ფართი არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლება ელიარათ, როგორც მათი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე, მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე. 2010 წლის 25 მაისს გაცემულ საკუთრების მონუმბაშიც (№3905) მიეთითა – ... ქ.№2/6 მიმდ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, ფართობით 58კვ.მ. ამასთანავე საქმის მასალებით დადასტურებულად არ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩა №2/6 მიმდებარედ მდებარე 58კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 1990 წლამდე ტექნიკურში აღირიცხა, ვინაიდან თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათების (მომზადების თარიღი: 13/02/2009 წ.) თანახმად, ... ქუჩა №2/6-ში მდებარე (და არა მიმდებარედ) 55 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხულია კ. ა-ეზე 1994 წლამდე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საგულისხმოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო გადაწყვეტილებით არ დგინდება მოსარჩელები წარმოადგენენ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელებს თუ მათ ეს მიწის ნაკვეთი დაკავებული აქვთ თვითნებურად, როგორც მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, დაინტერესებული მხარეების მიერ წარმოდგენილი უნდა იქნეს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა – დახასიათება შესაბამის ნახაზებთან ერთად, რის გამოც მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, გამოკვლევა და მათი სამართლებრივი შეფასება წარმოადგენს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ასევე საქართველოს პრეზიდენტის 2000 წლის 27 იანვრის №21 ბრძანებულებაზე „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრის შესახებ“ (ძალადაკარგულია საქ. პრეზ. 09/08/2004 №416 ბრძანებულებით), რომლითაც „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის შესრულების, ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების შემდგომი სრულყოფის მიზნით, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნის საფუძველზე ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები გარდაიქმნა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებად. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს დაევაღათ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსთან შეთანხმებით სამსახურის დებულების დამტკიცება. ქ. თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის №15-1 გადაწყვეტილებით „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ“ მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საქმიანობის საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანის პროგრამა. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ „მიუხედავად ჩატარებული მუშაობისა, ქ.თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საქმიანობა ხასიათდება მთელი რიგი ნაკლოვანებებით“. ასევე აღინიშნა, რომ „განსაკუთრებით ხაზი უნდა გაესვას იმ ფაქტს, რომ 1988 წლიდან დღემდე სამსახურის მიერ ქ. თბილისის ტერიტორიაზე არ არის ჩატარებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მინისზედა და მინისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების ინვენტარიზაცია და პასპორტიზაცია“

ქ. თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის №15-1 გადაწყვეტილებით განისაზღვრა ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მომსახურების ორგანიზების წესი. მითითებული „წესის“ მე-2 მუხლით განისაზღვრა მომსახურების პირობები, საფუძველი, მოვალეობები. ამავე ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური დებულების შესაბამისად თავისი კომპეტენციისა და დედაქალაქისათვის გადაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ფიზიკურ და იურიდიულ პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასია-

თების, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოებს. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილით, სამსახურს მთლიანობაში ეკისრება პასუხისმგებლობა განეული მომსახურების დოკუმენტაციის სრულყოფილებაზე, ამასთან ერთად, პერსონალურ პირებს, რომელთაც მონაწილეობა მიიღეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სამუშაოებზე და მომსახურების განევაზე, ხოლო მე-7 ნაწილით სამსახური აწარმოებს 1997 წლის 25 ნოემბრამდე სამსახურში რეგისტრირებულ ქონების მფლობელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა მოთხოვნის საფუძველზე მათ საკუთრებაში (მფლობელობაში) არსებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმების ასლების და ტექნიკური პასპორტების, ტექნიკური ცნობა-დახასიათებების და დასკვნების, სხვადასხვა დამახასიათებელი ცნობების, პასუხების მომზადება-გაცემას. ამავე „ნესის“ მე-4 მუხლით დადგენილი იქნა მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების აღრიცხვა-დახასიათების, ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის განხორციელებისთვის ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე გასანევი მომსახურების სახეები, მათ შორის, საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის მომზადება – გაცემა (პუნქტი პირველი); მითითებული „ნესის“ მე-5 მუხლით განისაზღვრა მომსახურების თითოეულ სახეობაში გასანევი სამუშაოები, მათ შორის, პირველი ნაწილის შესაბამისად, საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის მომზადება-გაცემა შეკვეთის გაფორმება, განცხადების განხილვა, სააღრიცხვო ბარათის მოქმედება და არქივიდან გამოტანა, საბუთების გაცნობა, ადგილზე გასვლა, მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის დათვლიერება, ცალკეული შენობების დაგეგმარებაში ცვლილებების გამოვლენა და აღრიცხვა, კამერალური დამუშავება (შენობის გეგმის კალკაზე ამოტყუვა, გეგმის ამოხაზვა).

საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების-ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ“ თანახმად, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ლიკვიდირებული იქნენ საჯარო სამართლის იურიდიული პირები – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები და ამ სამსახურებში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიული პირს

– საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2000 წლის 27 იანვრის №21 ბრძანებულება „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრის შესახებ“.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 13.5. მუხლის შესაბამისად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აღრიცხულია უფლება, ხოლო ნაწილი – როგორც თვითნებურად დაკავებული, საინვენტარიზაციო გეგმა უნდა გაიცეს მიწის ნაკვეთის უფლებააღრიცხული და თვითნებურად დაკავებული ნაწილების ფართობებისა და საზღვრების მითითებით. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებელი ორგანო ეყრდნობა ამ მონაცემებს, ხოლო, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებელი ორგანო მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობებს და საზღვრებს ადგენს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით. ეს პრინციპი არ მოქმედებს, თუ შენობა-ნაგებობა განლაგებულია მიწის ნაკვეთის ორივე ნაწილზე, ამავე მუხლის მე-11 ნაწილის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 10-ე მუხლზე, რომელიც მოიცავს საკითხის ანალოგიურ მოწესრიგებას.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სააღრიცხვო საქმის (№2108) მასალებით არ დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში 2003 წლის 4 მარტით დათარიღებული საინვენტარიზაციო გეგმა შედგენილი იქნა იმ დროისათვის მოქმედი თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის №15-1 გადაწყვეტილებით დადგენი-

ლი წესის შესაბამისად, ამასთანავე უძრავი ნივთის შესახებ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკურ არქივში დაცული სააღრიცხვო საქმის (№2108) მასალებით არ დგინდება თუ კონკრეტულად, რომელ წელს განხორციელდა კ. ა-ზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა. საგულისხმოა, რომ სააღრიცხვო საქმეში განთავსებული საინვენტარიზაციო გეგმები თარიღდება 13.07.1983; 04.03.2003; 19.12.2005 წლებით და შეფასების ნაერთი ფართის აქტი თარიღდება 11.03.1986 წლით. ამასთანავე, 1986 წლის 11 მარტიდან (შეფასების ნაერთი ფართის აქტის შედგენის თარიღი) 2003 წლის 4 მარტამდე (საინვენტარიზაციო გეგმის შედგენის თარიღი) უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვის დამადასტურებელი საინვენტარიზაციო გეგმა ან სხვა რაიმე დოკუმენტი სააღრიცხვო საქმეში (№2108) დაცული არ არის. შესაბამისად, ითვლება, რომ ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ კ. ა-ის სახელზე ირიცხებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი დაფიქსირებული იქნა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003 წლის 4 მარტს შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, აპელანტების მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცება (სასამართლო ან ადმინისტრაციული ორგანოს აქტი. 1986 წლის 11 მარტიდან 2003 წლის 4 მარტამდე შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმა, ცნობა-დახასიათება და ა.შ), რომლითაც დადასტურდებოდა კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ... ქუჩა №2/6-ში 55 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 1990 წლამდე აღრიცხვა. სააპელაციო პალატამ ასეთ მტკიცებად არ მიიჩნია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მითითება სააღრიცხვო საქმის (№2108) პირველ გვერდზე განთავსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის ერთერთ ქვეგრაფაში (10,14,19№20) არსებული მინაწერი „178 TN 90“, რადგან ჩათვალა, რომ აღნიშნულით არ დგინდება კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ... ქუჩა №2/6-ში 55 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 1990 წლამდე აღრიცხვა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ს-მ, მ. ჩ-ემ, 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.

კასატორმა – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას მან ნ. ა-ის განცხადება განიხილა და აღმოჩინებულ გარემოებებზე დაყრდნობით, კერძოდ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ტექ.ბიუროში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე კ. ა-ეზე, მიიღო გადაწყვეტილება 2010 წლის 23 მარტის (ოქმი №187) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რაც წარმოადგენს კანონის მოთხოვნის შესაბამისად მიღებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და სახეზე არ არის მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასატორმა – ნ. ა-ემ მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო 53 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული 1990 წელს და საქმეში არ არის აღრიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. ამ არასწორი ფაქტობრივი გარემოების დადგენის შედეგად, არასწორია გადაწყვეტილების დასაბუთება და შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

კასატორმა – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ შეფასება მისცა ისეთ არაარსებით მტკიცებულებებს, როგორც არის 2003 წლის 4 მარტის საინვენტარიზაციო გეგმა და ცნობა-დახასიათება, რომლებიც წარმოადგენენ ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტებს და შეფასების გარეშე დატოვა უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები-ტექნიკური აღრიცხვის დოკუმენტები, რომელზე დაყრდნობითაც ნათლად დადასტურებული ტექნიკური 1990 წელს ჩანაწერის განხორციელება სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ. აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათზე წლების მიხედვით აღრიცხებოდა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე უძრავი ნივთის ფართობი. მასზე ცალსახად ჩანს, რომ 1990 წლის ტექნიკური ინვენტარიზაციის დროს

მინის ნაკვეთის ფართობმა შეადგინა 178 კვ.მ..

კასატორებმა – თ. ს-ემ და მ. ჩ-ემ საკასაციო საჩივარში აღნიშნეს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა აღიარების კომისიის სადავო აქტის ბათილად ცნობის ნაწილში სრულად ექვემდებარება დაკმაყოფილებას და არა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით დადგენილ რეჟიმში. კასატორის მოსაზრებით, ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის სადავო ჩანაწერის არსებობა წარმოადგენდა კომისიის იმ გადაწყვეტილების საფუძველს, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი იმავე კომისიის გადაწყვეტილება თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. იმ ვითარებიდან გამომდინარე, რომ ტექნიკურს ზემოხსენებული ჩანაწერი ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი, ყველა იმ გადაწყვეტილებას, რომელსაც საფუძველად დაედო ზემოთხსენებული ჩანაწერი, მათ შორის, კომისიის სადავო გადაწყვეტილებას, გამოეცალა კანონიერი საფუძველი, რადგან, კომისიის სადავო გადაწყვეტილება სწორედ ტექნიკურს ჩანაწერს ეფუძნებოდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში დაცული მასალების მიხედვით, ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე 63,58 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, განთავსებული 123 კვ.მ მინის ნაკვეთზე 2009 წლის 10 ოქტომბერს დარეგისტრირდა თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის თანასაკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.6 მუხლის შესაბამისად, თ. ს-ე და მ. ჩ-ე კ. ა-ისათვის 35900 აშშ დოლარის 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე 62,33 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის (ლიტ. „ა“ ნაგებობის (I სართული) თანამესაკუთრებად. 2010 წლის 9 ნოემბერს ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში არსებული 123 კვ.მ მინის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მოსარჩელებისა და ნ. ა-ის თანასაკუთრებად, ხოლო მასზე არ-

სებული სახლთმფლობელობები – შენობა №2-დან 1-ლი სართული ფართით 63,58 კვ.მ მოსარჩელების, ხოლო შენობა №2-დან სარდაფის სართული ნ. ა-ის საკუთრებად. მოსარჩელებმა – თ. ს-ემ და მ. ჩ-ემ განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მათ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული, თვითნებურად დაკავებულ 58 კვ.მ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, იმ საფუძველზე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ეზოს, რომელიც უკავშირდებოდა მათ საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობას, წარმოადგენდა მის განუყოფელ ნაწილს და ისინი სარგებლობდნენ და ფლობდნენ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №187 გადაწყვეტილებით ქ. ... ქ. №2/6-ის მიმდებარე 58 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება და გაიცა საკუთრების მოწმობა. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში მოსარჩელეთა თანასაკუთრებად დარეგისტრირდა 58 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის მისამართად მიეთითა ქ. თბილისი, ... ქ. №2/6-ის მიმდებარე. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 სადავო გადაწყვეტილებით მესამე პირის – ნ. ა-ის განცხადების საფუძველზე, იმ მოტივით, რომ მოსარჩელეთათვის მიკუთვნებული სადავო მიწის ნაკვეთი ტექტიურში რეგისტრირებული იყო მესამე პირის დედის – ან გარდაცვლილი კ. ა-ის სახელზე. აღნიშნულის შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 11 იანვარს სადავო გადაწყვეტილებით გააუქმა მოსარჩელეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მოსარჩელეთა სახელზე არსებული რეგისტრაციის აღდგენის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით, რაც უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით, ხოლო საკასაციო საჩივარი თ. ს-ესა და მ. ჩ-ეს არ წარმოუდგენიათ. შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სსსკ-ის 264.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, შე-

სულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია იმსჯელოს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადაწყვეტილების (ოქმი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარედ 56 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კ. ა-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის კანონიერებასა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის საფუძველზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების არაკანონიერად აღიარების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანობაზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ დაუდგენელია კ. ა-ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ... ქუჩა №2/6-ში 55 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის 1990 წლამდე აღრიცხვა. აღნიშნული დასკვნა არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების სათანადო შესწავლასა და მათ სწორ შეფასებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ტექნიკური ინვენტარიზაციის აღრიცხვის ბარათზე, რომელიც წარმოდგენს ტექბიუროში განხორციელებული ინვენტარიზაციისა და აღრიცხვების დამადასტურებელ დოკუმენტს. აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათზე წლების მიხედვით დაანგარიშებულია ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე ფაქტობრივად და სამართლებრივად დაკავებული სახლთმფლობელობა. მინაწერი „178 ТИ 90“ მსგავსად სხვა მინაწერებისა ადასტურებს ინვენტარიზაციის ჩატარების წელს და შესაბამის შედეგს, რომლის მიხედვით 178 კვ.მ. ოდენობის მიწის ნაკვეთი 1990 წელს აღრიცხა კ. ა-ის სახელზე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილია ასევე უძრავი ქონების გრაფიკული მონაცემები, სადაც წლების მიხედვით დატანილია მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის კონფიგურაციული ცვლილებები, სააღრიცხვო ბარათის გრაფიკულ ნაწილზე ბოლო ცვლილებების განხორციელება დადასტურებულია უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით: „ცვლ. დავიტანე 14.05.90, მოდებაძე.“ საგულისხმოა, რომ ტექბიუროში აღრიცხული გრაფიკული ნაწილი ვიზუალურად ზუსტად იგივე კონფიგურაციით არის წარმოდგენილი, რომელზეც დღეის მდგომარეობით მოსარჩელები,

როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე აცხადებენ პრეტენზიას. სააპელაციო სასამართლო თავის განჩინებაში მიუთითებს იმ გარემოებებზე, რომ ტექნიკურს სააღრიცხვო ბარათზე 1990 წელს არ ფიქსირდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რაიმე ჩანაწერის განხორციელება. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული დასაბუთებას ასევე გაქარწყლებულია საქმეში წარმოდგენილი „ფორმა 5-ით“, სადაც დეტალურადაა დაანგარიშებული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი, რამაც საბოლოოდ შეადგინა 178 კვ.მ., სააღრიცხვო ბარათში დაცული თითოეული დოკუმენტი ხელმოწერილია (შესრულება დადასტურებულია) ტექნიკურს თანამშრომლის მიერ. საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს 1983 წლის 13 ივლისს შესრულებულ კ. ა-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონების ამსახველ საინვენტარიზაციო გეგმაზეც, რომლის გრაფიკულ მონაცემებში დატანილია სადავო მიწის ნაკვეთი ფართი დაანგარიშების გარეშე, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მსგავსი კონფიგურაციით ფაქტობრივად მითითებულ მისამართზე არსებულ სახლთმფლობელობას უკავია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2003 წლის 4 მარტის საინვენტარიზაციო გეგმაზე დაყდნობით იმაზე მითითება, რომ 2003 წლამდე ტექნიკურში კ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ფართი აღრიცხული არ იყო. მხარეთა შორის სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1990 წელს, როდესაც კ. ა-ის სახელზე აღრიცხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, კ. ა-ე წარმოადგენდა მის მომიჯნავედ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე კანონიერ სარგებლობაში არსებული სახლთმფლობელობის (მიწის ნაკვეთის ფართობია 123 კვ.მ.) მესაკუთრეს, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1990 წელს ტექნიკური ინვენტარიზაციის შედეგად, ტექნიკურს, როგორც შენობა-ნაგებობის აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის განმახორციელებელი ორგანოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ოდენობა იყო 178 კვ.მ. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ უკანონოდ აღრიცხვა ტექნიკურში კ. ა-ის სახელზე 1990 წელს სადავო მიწის ნაკვეთი, რამდენადაც მას ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე სახლთმფლობელობაზე შეწყვეტილი ჰქონდა მფლობელობა, რასაც საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, მოსარჩელები – მ. ჩ-ე და თ. ს-ე ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლებად და კ. ა-ისათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ ცნობილ იქნენ ფართის თანამესაკუთრებად. ამდენად, მოსარჩელები სასამართლოს 2007 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილების მიღებამდე წარმოადგენდნენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლებებს, შესაბამისად, სადავო ფართის მესაკუთრედ ამ დრომდე რჩებოდა კ. ა-ე, რის გამოც დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა, რომ ტექ.ბიურო არ იყო უფლებამოსილი კ. ა-ის სახელზე აღერიცხა სადავო ფართი.

ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/6-ში 2003 წლის 4 მარტით დათარიღებული საინვენტარიზაციო გეგმა შედგენილია ამ პერიოდი-სათვის მოქმედი საკანონმდებლო ნორმების დარღვევით, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ როგორც 2003 წლის 4 მარტით დათარიღებული, ასევე შემდგომ წლებში გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმები წარმოადგენს სააღრიცხვო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით მომზადებულ საჯარო ინფორმაციას, რომლებიც ადასტურებს მინის ნაკვეთის ფართობსა და კონფიგურაციას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 გადაწყვეტილება (ოქმი) იმავე კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №187 ოქმის 29-ე საკითხის ბათილად ცნობის ნაწილში კანონშესაბამისია, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს საქართველოს

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №187 გადაწყვეტილებით ქ. ... ქ. №2/6-ის მიმდებარე 58 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება და გაცა საკუთრების მოწმობა. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან კომისიის 2010 წლის 16 სექტემბრის №221 სადავო გადაწყვეტილებით მესამე პირის – ნ. ა-ის განცხადების საფუძველზე, იმ მოტივით, რომ მოსარჩელეთათვის მიკუთვნებული სადავო მიწის ნაკვეთი ტექნიკურში რეგისტრირებული იყო მესამე პირის დედის – ან გარდაცვლილი კ. ა-ის სახელზე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე, რომლითაც თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებუ-

ლი მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. 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.

„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.

ამდენად, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საჩივარზე თანდართული მტკიცებულებები, მათი შესწავლის საფუძველზე, მიიჩნია რა სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებად (საინვენტარიზაციო გეგმა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 22 ივნისის №122859 წერილი), ბათილად სცნო ამავე კომისიის 2010 წლის 23 მარტის სხდომის №187 ოქმის 29-ე საკითხად მიღებული გადაწყვეტილება, რამდენადაც ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციის პირობებში მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადგენა გამორიცხავს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლო-

ბით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი აღნიშნულ-ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მის მიერ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად გამოკვლევულ იქნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნა გადანყევტილება საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, ნ. ა-ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 ივნისის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, მოსარჩევეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 600 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (საკასაციო ინსტანციაში გადახდილი 300-300 ლარის), ხოლო ნ. ა-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 750 ლარის მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის, საკასაციო სასამართლოში – 300-300 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. 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. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. თ. ს-ისა და მ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. თ. ს-ესა და მ. ჩ-ეს სოლიდარულად დაეკისროთ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასარგებლოდ 600 ლარის, ხოლო ნ. ა-ის სასარგებლოდ – 750 ლარის გადახდა;

5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება

№ბს-1442-1405(2კ-10)

12 მარტი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე**

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 7 ოქტომბერს მ. ხ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიის, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ა-ის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის გამოსაყოფად საქართველოს პრეზიდენტისადმი შუამდგომლობის აღძვრის თაობაზე.

ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით მ. ხ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით დაკმაყოფილ-

და ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და მ. ხ-ეს პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა მიწის ნაკვეთის გადაცემა და სათანადო დოკუმენტების გაფორმება.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება დროულად არ აღსრულდა. მხოლოდ 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737.13 აქტით არქიტექტურის სამსახურმა თანხმობა მისცა მოსარჩელეს მშენებლობის განხორციელებაზე.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2009 წლის 7 ივლისს მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი – 411 კვ.მ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ. ა-ის სახელზე.

2009 წლის 25 აგვისტოს მ. ხ-ემ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, მაგრამ ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის 2009 წლის 3 სექტემბრის №12/607572 წერილით განმცხადებელს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილება ექვემდებარებოდა სასამართლოში გასაჩივრებას.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „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 მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელი პირობაა მიწის ნაკვეთ-

ზე საცხოვრებელი სახლის არსებობა ან ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი გულისხმობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწას.

მოსარჩელის განმარტებით, სარჩელზე დართული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო მიწაზე საცხოვრებელი სახლი განთავსებული არ არის. შესაბამისად, მასზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი იყო გ. ა-ი ყოფილიყო სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის მესაკუთრე ან მისი მართლზომიერი მფლობელი.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ გ. ა-ი კომისიისათვის განცხადების მიმართვისა და კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის სადავო ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა. იგი 2008 წლის 13 მაისიდან აღრიცხული იყო ამხანაგობა „ა...“ სახელზე.

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია, თუ სახელმწიფოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვის თაობაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებს და შეუძლებელს ხდის საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის აღსრულებას.

საქართველოს კონსტიტუციის 73-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს პრეზიდენტი კონსტიტუციისა და კანონის საფუძველზე გამოსცემს ბრძანებულებებსა და განკარგულებებს. საქართველოს პრეზიდენტის მიერ თავისი კომპეტენციის ფარგლებში გამოცემული განკარგულება სავალდებულოა შესასრულებლად ნებისმიერი სახელმწიფო ორგანოსა თუ პირისათვის საქართველოს მთელ ტერიტო-

რიაზე. ამდენად, ქ. თბილისის მერია ვალდებული იყო აღესრულებინა საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონაშობის ბათილად ცნობა და საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესაბამისად, აღნიშნულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს მდებარე 411 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისათვის გადაცემის ქ. თბილისის მერიისათვის დავალება მოითხოვა.

2010 წლის 16 მარტს საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების შესრულების ნაწილში მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ამ ნაწილში მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა, მ. ხ-ესთან ხელშეკრულების გაფორმება და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გადაცემა მოითხოვა.

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გ. ა-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, ქ. თბილისში, ... ქ. №46/ა-ში მდებარე 411 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) ყადაღის დადება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო გ. ა-ის სახელზე რიცხულ, ქ. თბილისში, ... ქ. №46/ა-ში მდებარე, 411 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: ...).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით მ. ხ-

ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ქ. თბილისის მერიას „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესრულება დაევალა, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით დაკმაყოფილდა აფხაზეთში საქართველოს ერთიანობისათვის ბრძოლაში დაღუპულის ქვრივის, შვიდი შვილის დედის – მ. ხ-ის თხოვნა და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, აფხაზეთში დაინვალიდებული შვილისათვის სახლის ასაშენებლად, პირდაპირი განკარგვის წესით ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ.

„ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, მ. ხ-ეს პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა მიწის ნაკვეთის გადაცემა და სათანადო დოკუმენტების გაფორმება.

2008 წლის 21 ივლისს გ. ა-მა განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 411 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2009 წლის 29 აპრილის

გადაწყვეტილებით გ. ა-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. 2009 წლის 18 ივნისს გაიცა №2538 საკუთრების უფლების მონმობა, ხოლო 2009 წლის 7 ივლისს მინის ნაკვეთი გ. ა-ის სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების (2008 წლის 21 ივლისისათვის მოქმედი რედაქცია) 1-ლი მუხლით, მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 2008 წლის 30 იანვრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 582 კვ.მ. მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებული იყო გ. ა-ი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ ზემოთ აღნიშნული სასამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლება ელიარებინა, ვინაიდან თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, ამასთან, თვითნებურად დაკავებული მინის ფართობი იყო საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე ნაკლები.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მ. ხ-ისათვის გამოყოფილი მინის ნაკვეთი მოიცავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ა-ისათვის გადაცემულ მინის ნაკვეთს, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაში ზუსტად არ იყო განსაზღვრული მინის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემები.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების აღსრულება შესაძლებელი იყო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის გა-

რეშე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სამართლებრივი აქტი არის უფლებამოსილი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიღებული (გამოცემული), შესასრულებლად სავალდებულო აქტი. შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება, რომელიც წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მქონეა. ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებაში არ არის მითითებული თუ რა ვადაში უნდა მომხდარიყო მისი შესრულება, ამდენად, იგი ძალაშია და ექვემდებარება შესრულებას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება გამოცემულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომელიც ძალდაკარგულია 2007 წლის 22 ივნისის №5049 კანონით. ამჟამად მოქმედებს „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტითა და მე-6² მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის მე-2 წინადადების თანახმად, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი, ხოლო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ქ. თბილისის მთავრობა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი

თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფუნქცია დღემდე აქვს საქართველოს პრეზიდენტს და ქ. თბილისის მთავრობას. შესაბამისად, არსებობს ლეგიტიმური საფუძველი საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულებისათვის.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ მინის ნავეთის მიყიდვა უნდა მომხდარიყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მინის ნორმატიული ფასის გადახდის პირობით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი მე-7¹ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის მიერ მინის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის შესაბამისად, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მინის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, ადგენს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო – საკრებულო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერია არ იყო უფლებამოსილი მ. ხ-ისათვის მინის ნაკვეთი მიეყიდა მოქმედი, ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ დადგენილ მინის ნორმატიულ ფასზე უფრო დაბალ ფასად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ხ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინებით მ. ხ-ისა და ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი.

2010 წლის 29 ნოემბერს მ. ხ-ემ შეგვებულ საკასაციო საჩივრით მიმართა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას. შეგვებულ საკასაციო საჩივრის ავტორმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ხ-ის შეგვებულ საკასაციო საჩივარი.

2010 წლის 10 ნოემბერს საქართველოს უზენაეს სასამართლოს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც სასამართლოს წარმოუდგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ საქართველოს პრეზიდენ-

ტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე“ და ქ. თბილისის მერის საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დაინიშნა მათი ზეპირი მოსმენით განხილვა.

2011 წლის 6 აპრილს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შუამდგომლობით მომართა მ. ხ-ემ, რომელმაც აღნიშნა, რომ მან თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში გაასაჩივრა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი. მ. ხ-ემ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2011 წლის 5 აპრილის განჩინებით მისი სარჩელი, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მიიღო წარმოებაში და დაიწყო საქმის მომზადება მთავარ სხდომაზე განსახილველად. ამდენად, მ. ხ-ემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებულ №3/773-11 ადმინისტრაციულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 აპრილის განჩინებით მ. ხ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; მოცემულ საქმეზე შეჩერდა საქმის წარმოება მ. ხ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მესამე პირის – ქ. თბილისის მერის მონაწილეობით, საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

2015 წლის 23 იანვარს მ. ხ-ემ შუამდგომლობით მომართა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-

თა პალატას საქმის წარმოების განახლების თაობაზე იმ მოტივით, რომ ადმინისტრაციულ საქმეზე – მ. ხ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მესამე პიროს – ქ. თბილისის მერიის მონაწილეობით, საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, საქმის წარმოება დასრულებულია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს პრეზიდენტისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარსა და მ. ხ-ის შეგვებულ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება განახლდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო და შეგვებული საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგვებული საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე მ. ხ-ემ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემისათვის სა-

ქართველოს პრეზიდენტის წინაშე შუამდგომლობის აღძვრის შესახებ. ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით დაკმაყოფილდა აფხაზეთში საქართველოს ერთიანობისათვის ბრძოლაში დაღუპულის ქვრივის, შვიდი შვილის დედის, მ. ხ-ის თხოვნა და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, პირდაპირი განკარგვის წესით 500 კვ.მ.-მდე სასახლკარე მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე.

„ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის პირდაპირი განკარგვის წესით (ნორმატიულ ფასად) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოქალაქეებისათვის მიყიდვის შესახებ. ამავე განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით დადგინდა მ. ხ-ისათვის ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა შპს „...“ მშენებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირე მხარეს 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემა. მითითებული განკარგულების მე-2 პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა დადგენილი წესის შესაბამისად, მოქალაქეებისათვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა და სათანადო დოკუმენტაციის გაფორმება.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მითითებულმა სამსახურმა თანხმობა განუცხადა მ. ხ-ეს ... ქუჩაზე, ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულიყო საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. იმავე სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მ. ხ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული იყო უფლების რეგისტრაცია, რის შესახებაც სამსახურისათვის ცნობილი არ იყო წინამორბედი წერილის შედგენის დროს. აღნიშნულ წერილს დართული ჰქონდა სარეგისტრაციო მონაცემები განხორციელებულ

რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სადაც მონიშნული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით

აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა გ. ა-ის საკუთრების უფლება ... ქ. №46ა-ში მდებარე 411 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. 2009 წლის 18 ივნისს №2538 საკუთრების უფლების მონმოზა გაიცა გ. ა-ის სახელზე, ხოლო 2009 წლის 7 ივლისს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში (მიწის საკადასტრო კოდი ...).

მ. ხ-ეს სარჩელი შეიცავდა კუმულაციურ მოთხოვნებს, კერძოდ, იგი ითხოვდა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონმოზის ბათილად ცნობას, რომელთა საფუძველზეც მიწის ნაკვეთი გ. ა-ის საკუთრებად აღირიცხა და ქ. თბილისის მერიის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხვის, მ. ხ-ესთან ხელშეკრულების გაფორმების და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გადაცემის ქ. თბილისის მერიისათვის დავალებას.

მითითებულ მოთხოვნათა გაერთიანება განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ მ. ხ-ეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის წერილით ეცნობა, რომ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების მიზნით, მშენებლობისა და რეგისტრაციის განხორციელების ნება დაერთო, 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სხვა პირის სახელზე. ამასთან, მ. ხ-ეს მითითებულმა სამსახურმა გააცნო სა-რეგისტრაციო მონაცემები სწორედ გ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების შესახებ.

სასამართლოებმა უარყვეს მ. ხ-ის სასარჩელო მოთხოვნა გ.

ა-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დაუდასტურებლობის მოტივით, ხოლო ქ. თბილისის მერიას დაევალა საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების აღსრულება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლოებს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და არ მოუხდენიათ მათი სათანადო სამართლებრივი შეფასება.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონაშთის ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლოებს არ უმსჯელიათ მხარის იმ ძირითად არგუმენტებზე, რომლებზედაც იგი ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

მოსარჩელე მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას ითხოვდა იმ საფუძველზე, რომ გ. ა-ისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი მას პირდაპირი განკარგვის წესით გამოეყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით, ამასთან, გ. ა-ი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მიმართვის, კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისა თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის არ წარმოადგენდა გადაცემული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე გასაჩივრებული აქტების კანონშეუსაბამობას ასაბუთებდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ არ არსებობდა გ. ა-ისათვის მიწის გადაცემის კანონით გათვალისწინებული საფუძველები.

გ. ა-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა როგორც მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ, თვითნებურად დაკავებული მიწაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად (სადავო

აქტის გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქცია), 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.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებული იყო, როგორც ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამდენად, მითითებული კანონი, რომელიც განსაზღვრავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგვის წესს, ითვალისწინებდა ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ, სახელმწიფო საკუთრებად რიცხულ მიწაზე ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული პირობების არსებობის შემთხვევაში.

მითითებული ნორმის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის არსებობა, ან თვითნებურად დაკავებული მიწა უნდა ყოფილიყო დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე) და ამასთან, თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთ-

ზე. საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებით პირობას წარმოადგენდა და კანონი განკარგვას უქვემდებარებდა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ა-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის წარდგენილი დოკუმენტები ქმნიდნენ საკმარის საფუძველს სადავო აქტების გამოცემისათვის. თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია და არ უმსჯელია მოსარჩელის ძირითად არგუმენტზე – წარმოადგენდა თუ არა გ. ა-ი იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზეც კომისიამ საკუთრების უფლება უღიარა. ასევე არ უმსჯელია საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების მოქმედების პირობებში არსებობდა თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვის საფუძველი.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერები, რომელთა თანახმად, 2006 წლის 20 ნოემბერს გ. ა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 592 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით (საკადასტრო კოდი ...). გ. ა-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა 2008 წლის 21 ივლისს, ხოლო კომისიამ გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიიღო 2009 წლის 29 აპრილს. საჯარო რეესტრის 2008 წლის 13 მაისის ამონაწერის თანახმად, 2008 წლის 13 მაისს ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 592 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით დარეგისტრირდა ამხანაგობა „ა...“ საკუთრებად (საკადასტრო კოდი ...), ამხანაგობის წევრის არაფულადი შესატანის განხორციელებისა და მისთვის საცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ 2008 წლის 14 მარტის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებისას სასამართლოები შემოიფარგლნენ მხოლოდ იმ გარემოებაზე ზოგადი მითითებით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება არ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით საქმის გარემოებები და სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები საჭიროებს დამატე-

ბით შეფასებას.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი, რომლის საფუძველზეც გამოიცა „ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება, არეგულირებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხებს და განსაზღვრავდა იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწით განკარგვასთან ურთიერთობებში წარმოადგენდნენ სახელმწიფოს.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად (საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქცია), რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა სახელმწიფო მიწის განკარგვის პროცესის ორგანიზება და მართვა; ხოლო ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფოს სახელით იჯარის, აღნაგობის, ქირავნობის, უზუფრუქტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მე-8 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პირდაპირი წესით განკარგვის საკითხს წყვეტდა საქართველოს პრეზიდენტი. კანონის მე-3 მუხლის მე-11 პუნქტის შესაბამისად, მხოლოდ რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა მიწის ნაკვეთების შერჩევა, აუქციონისა და კონკურსის ორგანიზება, მიწის განკარგვის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების წარმოება და საიჯარო ურთიერთობების მართვა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში

არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან მიწის ნაკვეთის შექმნით ან სარგებლობით, განაცხადი შეაქვთ იმ რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოში, რომლის ტერიტორიაზეც მდებარეობს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოს დავალებით ხდება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაძლებლობის დასკვნის გაკეთება რაიონის შესაბამისი ორგანოს მიერ. დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში რაიონის გამგეობა თავის სხდომაზე იხილავს მიწის განკარგვის საკითხს, თანხმობის შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას.

ამდენად, მ. ხ-ისათვის მიწის გადაცემის საკითხის გადაწყვეტის დროს მოქმედი კანონმდებლობით მიწის განკარგვის პროცესის მართვა და ორგანიზება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს კომპეტენციას განეკუთვნებოდა, ხოლო საბოლოო გადაწყვეტილებას პირდაპირი განკარგვის შესახებ ღებულობდა საქართველოს პრეზიდენტი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ მ. ხ-ისათვის გადასაცემაში მიწის იდენტიფიცირება შეუძლებელი იყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით, რაც საკმარის საფუძვლად იქნა მიჩნეული მ. ხ-ის სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფისა და გ. ა-ისათვის სადავო მიწის გადაცემის შესახებ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების გადამოწმებაზე უარის თქმისათვის.

საქმის მასალების თანახმად, მ. ხ-ემ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემისათვის საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე შუამდგომლობის აღძვრის შესახებ, რაც დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, პირდაპირი განკარგვის წესით 500 კვ.მ.-მდე სასახლკარე მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების შესაბამისად, უნდა გამოეკ-

ვლია მ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული წარმოების მასალები, რაც შექმნიდა მ. ხ-ისათვის გამოსაყოფი მიწის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით თანხმობა მიეცა მ. ხ-ეს ... ქუჩაზე, ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულიყო საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. იმავე სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მ. ხ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული იყო უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ წერილს დართული ჰქონდა სარეგისტრაციო მონაცემები განხორციელებულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სადაც მონიშნული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ანუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისმა სამსახურმა, რომელმაც განიხილა მ. ხ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობის საკითხი, თავადვე აცნობა მ. ხ-ეს, რომ ამ ტერიტორიაზე განხორციელებული იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიუთითა სწორედ გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოყოფილი მიწის სარეგისტრაციო მონაცემებზე, რამაც მ. ხ-ეს შეუქმნიდა სწორედ გ. ა-ის და არა ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ არსებული რომელიმე სხვა მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის მიმართ დავის დაწყების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოებები საჭიროებს დეტალურ შესწავლასა და გამოკვლევას სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განხილვისას, რათა საქმეზე დადგინდეს ობიექტური გადანყვეტილება.

რაც შეეხება მოთხოვნას საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების ქ. თბილისის მერიისათვის დავალების ნაწილში, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულება ექვემდებარება სავალდებულო წესით აღსრულებას, თუმცა ეთანხმება ქ. თბილისის მერიის საკასაციო პრეტენზიას, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. ამ მიმართებით საქართველოს კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით, ვინაიდან საკითხი ეხება 2003 წელს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტის აღსრულებას, გასული წლების განმავლობაში შეიცვალა საკანონმდებლო ბაზა, ასევე ადმინისტრაციულ ორგანოებისათვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებები და კომპეტენციის ფარგლები, შესაბამისად, მითითებული საკითხი საჭიროებს შესაბამის სამართლებრივ შეფასებებს.

კასატორი – ქ. თბილისის მერია საკასაციო საჩივარში უთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების შეუძლებლობის რიგ გარემოებებზე, კერძოდ, კასატორი აპელირებს ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 და 2009 წლის 15 დეკემბრის №33.34.1198 დადგენილებებზე, რომლებიც კასატორის მოსაზრებით, ქ. თბილისის მერიას ანიჭებდა უფლებას არ გაეფორმებინა ხელშეკრულება.

ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისის მერიაში ჩატარდა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შესწავლის მიზნით იმ მოქალაქეთა ნაწილში, რომელთაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ გაფორმებიათ ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. დადგენილება ეხებოდა როგორც კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განკარგულ მიწის ნაკვეთებს, რომელთა ნაწილშიც არარად იქნა ცნობილი შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ასევე ქ. თბილისის პრემიერის განკარგულებებითა და ქ. თბილისის მთავრობის დადგენილებებით განკარგულ მიწის ნაკვეთებს. დადგენილებაში განმარტებული იყო, რომ მიწის განკარგვის შესახებ კონკურსსა თუ აუქციონში გამარჯვებული პირების მიერ დადგენილ ვადაში არ იყო შესრულებული საკონკურსო კომისიის შემაჯამებელი სხდომის ოქმის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის პრემიერის განკარგულებით დაკისრებული ვალდებულებები. შესაბამისად, ცალკეული შემთხვევების მიმართ განისაზღვრა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები.

ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებით იმ პირთა მიმართ, რომელთა ნაწილშიც არ აუქმებულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, განისაზღვრა რიგი ვალდებულებები, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2008 წლის 1 მაისამდე, ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის

2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილება შეიცავს მითითებას მ. ხ-ის მიმართ გამოცემულ ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებაზე, რომლითაც შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე პირდაპირი განკარგვის წესით მისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, აღნიშნული დადგენილებით მ. ხ-ეს რაიმე ვალდებულება არ დაკისრებია. უფრო მეტიც, მ. ხ-ის მხრიდან რაიმე ვალდებულების შესრულებაზე არც საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაშია მითითებული. ამასთან, გადაწყვეტილება მ. ხ-ისათვის მიწის პირდაპირი განკარგვის შესახებ მიღებულია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ, რომელიც კანონიერ ძალაშია. შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავრობის მიერ მ. ხ-ის მიმართ შემდგომ მიღებული შემზღვეველი სამართლებრივი აქტები ვაგლენას ვერ იქონიებს საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების აღსრულებაზე.

რაც შეეხება ქ. თბილისის მთავრობის 2009 წლის 15 დეკემბრის №33.34.1198 დადგენილებას, რომლითაც ცვლილებები და დამატებები შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებაში და განისაზღვრა იმ პირთა ნაწილში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადება, რომელთა დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მთლიანად ან ნაწილობრივ რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არც აღნიშნული დადგენილება ქმნის საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების დამატებით გარემოებას, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში სწორედ სადავო მიწის განკარგვის კანონიერებაა სადავო.

საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელე ითხოვდა მისთვის მიწის გადაცემას განკარგულების გამოცემის დროისათვის დადგენილი ნორმატიული ფასით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მ. ხ-ეს მიწის ნაკვეთი უნდა მიეყიდოს ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მოქმედი ნორმატიული ფასით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტში 2006

წლის 27 დეკემბერს შეტანილი ცვლილებების თანახმად, მიწის ფასი დგინდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ, რომელიც არ უნდა იყოს მიწის ნორმატიულ ფასზე ნაკლები და რომელიც აისახება მიწის პირდაპირი განკარგვის თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაში.

„ქ. თბილისის ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის, მიწის წლიური საიჯარო ქირის განსაზღვრისა და შესაბამისი ზონირების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 22 იანვრის №1-7 გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღნიშნული გადაწყვეტილება არ ვრცელდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვის იმ პირობებზე, რომლებზეც ამ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე არსებობდა ქ. თბილისის მთავრობის შესაბამისი თანხმობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს მიწის საფასურის განსაზღვრის მარეგულირებელი სამართლებრივი აქტები.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საქართველოს 2007 წლის 22 ივნისის №5049-IX კანონით. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი დღეისათვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონით (რომელიც ანესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის 1-ლი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო ამავე კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის 47-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ამ კანონის ამოქმედებამდე დაწყებულ, სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებზე ვრცელდება ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესი.

ანალოგიურ დანაწესს შეიცავდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 16 დეკემბრის ორგანული კანონის 67¹-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმად, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე და მისცეს მათ სწორი სასამართლებრივი შეფასება, საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების დასადგენად. შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილ-

დეს ნაწილობრივ;

2. მ. ხ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. სასამართლ ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება

№ბს-522-509(კ-14)

14 მაისი, 2015 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 ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ე. გ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (№370 ოქმის) ე. გ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის

თქმის ნაწილში ბათილად ცნობა და მოპასუხე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ე. გ. ისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ არსებული 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, რომ ა.წ. გარდაცვლილი ლ. გ-ი 1975 წლიდან 2012 წლის პირველ თებერვლამდე (გარდაცვალების თარიღი) ფლობდა და სარგებლობდა ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ არსებული 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და მასზე განთავსებული 41,81 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლით. ლ. გ-ის გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული ფართით სარგებლობა განაგრძო მისმა მემკვიდრემ ე. გ-მა, რომელმაც 2013 წლის 2 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე მიიღო ძმის ლ. გ-ის სამკვიდრო მასაში შემავალი ქონებრივი უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობა, მათ შორის, მოთხოვნის უფლება მამკვიდრებლის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემაზე. სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით 2013 წლის 26 სექტემბერს ე. გ-მა განცხადებით მიმართა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

2013 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ე. გ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ მოტივით, რომ თითქოს არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უშუალოდ ე. გ-ის მიერ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რაც მოსარჩელის განმარტებით, არასწორია, ვინაიდან, 2013 წლის 2 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე ე. გ-ი, როგორც ა.წ. გარდაცვლილი ლ. გ-ის უფლებამონაცვლე აღიჭურვა ყველა იმ უფლებით, რომელიც გარდაცვალებამდე გააჩნდა მის მამკვიდრებელს, მათ შორის, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან მიმართებაში, რადგან განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება, როგორც მიწის ნაკვეთის თვითნებუ-

რად დამკავებელი პირის, ასევე მისი მემკვიდრის ან უფლებამონაცვლის სასარგებლოდ.

მოსარჩელე სარჩელს აფუძნებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-5¹ მუხლზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში და 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. ამასთან, როგორც კანონით, ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით; კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისიზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-

სებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა ამ მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ დადგენილ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლექტიური უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო სარგებლობს ფართო დისკრეციით.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული

ორგანო დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას შემოჭილია კანონიერების პრინციპით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება ზღუდავს სასამართლოს მხრიდან მისი გადაამონუმების შესაძლებლობას. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გადაამონუმოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა ანუ მისი დისკრეციის განხორციელების მართლზომიერება. პირს შეუძლია გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული დისკრეციული უფლებამოსილების კანონშესაბამისობა. სასამართლო კი უფლებამოსილია გადაამონუმოს არის თუ არა შეცდომა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებიდან არ დასტურდება და მოსარჩელეს არც სასამართლო სხდომაზე წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმ გარემოების დასადგენად, რომ მოსარჩელე ე. გ-ი ფლობდა და სარგებლობდა სადავო მიწის ნაკვეთით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. გ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დამყოფილება მოითხოვა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2013 წლის 26 სექტემბერს განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ე. გ-ს არ უდასტურდებოდა ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას შეფასების გარეშე იქნა დატოვებული ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ე. გ-ის მიერ მოთხოვნილია, როგორც ა.წ. გარდაცვლილი ლ. გ-ის და არა ე. გ-ის მხრიდან მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ხოლო ის გარემოება, რომ ა.წ. გარდაცვლილი ლ. გ-ი ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთით დასტურდება საქმეში არსებული მონეტა ჩვენებებით, აბონენტად აყვანის შესახებ სს „...“ ცნობით

და ორთოფოტოს მეშვეობით, ამასთან გამოცემული აქტით ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუზღვია აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება. სასამართლომ ყოველგვარი მსჯელობის გარეშე დატოვა 2013 წლის 2 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონუმობაც, რომელიც ცალსახად ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ე. გ-მა სრულად მიიღო ძმის ლ. გ-ის სამკვიდრო მასაში შემავალი ქონებრივი უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობა, მათ შორის, მოთხოვნის უფლება მამკვიდრებლის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება; ე. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (სხდომის ოქმი №370); მოპასუხეს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ე. გ-ის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹, ზოგადო ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების ანალიზის საფუძველზე განმარტა, რომ აღიარების კომისიის მიერ დაინტერესებული პირის განცხადების განხილვა გულისხმობს მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის თავად დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში წარდგენილი ყველა დოკუმენტის, ამ დოკუმენტებთან დაკავშირებული ყველა ფაქტის კომისიის წევრთა მიერ გულდასმით, ყოველმხრივ გამოკვლევას, შესწავლას და შეფასებას; თუკი კომისიის უარყოფითი გადაწყვეტილება ეფუძნება იმ მოსაზრებას, რომ განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება განმცხადებლის მიერ მიწის თვით-

ნებურად დაკავების ფაქტი, ასეთი მოსაზრება უნდა იყოს დასაბუთებული იმ თვალსაზრისით, რომ მას წინ უნდა უძღოდეს საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტის და მტკიცებულების შესახებ კომისიის კრიტიკული, დასაბუთებული მსჯელობა, კონკრეტული შინაარსის მითითებები იმის შესახებ, თუ რატომ ვერ ადასტურებს განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ესა თუ ის დოკუმენტი მთავარ საკვანძო ფაქტს – მიწის თვითნებურად მიტაცების ფაქტს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ანალიზიდან გამომდინარე, არც ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში და არც სასამართლომ – ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში საერთოდ არ გაითვალისწინეს და მხედველობაში არ მიიღეს საქმის სწორად გადაწყვეტის მიზნებისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ განმცხადებელი ე. გ. ი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა და ითხოვს არა როგორც პირადად თვითონ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელი პირი, არამედ როგორც მემკვიდრე იმ პირისა (გარდაცვლილი – ლ. გ-ი), რომელმაც, განმცხადებლის მტკიცებით, დაიკავა და ფლობდა თვითნებურად განმცხადებელში მითითებულ მიწის ნაკვეთს მრავალი წლის მანძილზე გარდაცვალების დღემდე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თვითნებურად მიტაცებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება გააჩნია არა მარტო თავად მიმტაცებელს, არამედ მიმტაცებლის მემკვიდრეს მიმტაცებლის გარდაცვალების შემდეგ ეფუძნება ზემოაღნიშნული კანონის კონკრეტულ ნორმებს, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ დაინტერესებული პირი ეს არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ამ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული)“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირე-

ბის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ განცხადებაში უნდა აღინიშნოს: ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისია, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი; გ) განმცხადებლის მოთხოვნა; დ) განცხადებაზე დართული დოკუმენტების ნუსხა; ე) განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა. იმავე მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილია, რომ განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება საღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია ასი ათასზე (100 000) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

სააპელაციო პალატის განმარტებით, მემკვიდრეს არ ეკისრება მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მიტაცებისა და ფლობის ფაქტის მტკიცების ვალდებულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში თვითნებურად მიტაცებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება იქნებოდა პირადად მის (განმცხადებლის) მიერ, მიწის ფაქტობრივი ფლობის გზით შექმნილი და არა მემკვიდრეობით მიღებული უფლება, ზემოთ მოხმობილი ნორ-

მების სხვაგვარად განმარტების პირობებში თვითნებურად მიტაცებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემის შესაძლებლობას აღარ ექნებოდა პრაქტიკული მნიშვნელობა და რაიმე ქონებრივი ღირებულება თავად მემკვიდრეთათვის, ასეთი მოთხოვნის უფლების რეალიზების შესაძლებლობა იქნებოდა მინიმალური/უმრავლეს შემთხვევაში განუხორციელებელი.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, აღიარების კომისიამ განმცხადებლის – ე. გ-ის განცხადებაში ჩამოყალიბებული მოთხოვნის განხილვისა და გადაწყვეტის პროცესი წარმართა არასწორი მიმართულებით – კომისიამ ისეთ ფაქტებზე გაამახვილა ყურადღება, რომლებიც ე. გ-ს არ გამოუყენებია თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად და რომლებსაც არ გააჩნდა რაიმე არსებითი მნიშვნელობა საქმის სწორედ გადაწყვეტის მიზნებისათვის; კერძოდ, აღიარების კომისიამ მიღებული გადაწყვეტილება დაასაბუთა იმ ფაქტებზე მითითებით, რომ განმცხადებელი ე. გ-ი არ ფლობდა განცხადებაში მითითებულ მინის ნაკვეთებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებაამდე. მნიშვნელოვანია, რომ არც თავად ე. გ-ი ამტკიცებს იმას, რომ უშუალოდ იგი ფლობდა განცხადებაში მითითებულ მინის ნაკვეთს. ნაცვლად ამ ფაქტისა, აღიარების კომისიას უნდა ეკვლია და დაედგინა არა ე. გ-ის, არამედ გარდაცვლილი მამკვიდრებლის – ლ. გ-ის მხრიდან მის სიცოცხლეში ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და წლების განმავლობაში, მათ შორის – აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე ფლობის ფაქტი, მით უფრო, რომ ე. გ-ის 26.09.2013 წლის განცხადებაზე დართული დოკუმენტების სიმრავლე და შინაარსი სწორედ ამ ფაქტის მტკიცებაა. აღიარების კომისიაში განცხადებასთან ერთად წარდგენილი 14.02.2013 წლის სამკვიდრო მონაშობა უტყუარად ადასტურებდა (ადასტურებს) ე. გ-ის არათუ სავარაუდო, არამედ ნამდვილი მემკვიდრედ ყოფნის ფაქტს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ „ფიზი-

კური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე. აღნიშნული ფაქტი კი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით უნდა ამტკიცოს განმცხადებელმა, რაც განმცხადელის მიერ ვერ დადასტურდა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი ფართი, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“. იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას, სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრება ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დო-

კუმენტები. ცალსახაა, რომ მითითებული ნორმის საფუძველზე ბრძანებულების თანახმად, მოიაზრება შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს, ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. შესაბამისად, დაუშვებელია დაკანონებას დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომლის საკუთრებაში გადაცემაზეც პრეტენზიას აცხადებს შესაბამისი პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს.

კასატორის განმარტებით, საქმის მასალებიდან დასტურდება, რომ ე. გ-ის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაცია. გარდა ამისა, მან ვერ შეძლო დაედასტურებინა, რომ მისი ძმა ა.წ. გარდაცვლილი ლ. გ-ი ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთით კანონის ამოქმედებამდე. მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულიც კი არ არის ლობით, საქმეში არსებობს მხოლოდ მონმის ჩვენებები, რომელიც კომისიამ სარწმუნოდ არ მიიჩნია. კომისიას საკითხის განხილვის შემდეგ მივიდა დასკვნამდე, რომ არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რის გამოც უარი ეთქვა ე. გ-ს ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ 1000 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2013 წლის 26 სექტემბერს, ე. გ-ის წარმომადგენლებმა ო. კ-მა და დ. მ-ემ განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვს ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის ე. გ. ისათვის დაკანონება. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 1000 კვ.მ.

დადგენილია, რომ განმცხადებელი ე. გ-ი მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა, როგორც გარდაცვლილი ძმის – ლ. გ-ის მემკვიდრე.

ლ. გ-ი გარდაიცვალა 2012 წლის 1 აპრილს. 2013 წლის 14 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის შესაბამისად, გარდაცვლილი ლ. გ-ის სამკვიდრო სრულად მიიღო მისმა მე-2 რიგის მემკვიდრემ (ძმამ) – ე. გ-მა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით/ოქმი №370/, ე. გ-ის წარმომადგენლებს ო. კ-სა და დ. მ-ეს უარი ეთქვათ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, მართებულად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან დაიდვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს მათ კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცეს მათ, ამასთან, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ემყარებოდა სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების არასწორ განმარტებას. სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, რაც საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ ე. გ-ის წარმომადგენლებს ო. კ-სა და დ. მ-ეს.

აღნიშნულის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მხარეთა დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალა-

ქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია იმსჯელოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მხოლოდ წარმოდგენილი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

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 „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხ-

ლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ორგანოა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული კანონის II თავით მონესრიგებულია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, კერძოდ, მე-5¹ მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი; მითითებული ბრძანებულების მე-5 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმარ-

თველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლება-მოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდეგში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. ამავე ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. მე-4 პუნქტის შესაბამისად: 4. განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეგისტრაციო ქულა ნაკლებია ასი ათასზე (100 000) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

როგორც ზემოთ აღინიშნა, კომისიაში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს საჭირო დოკუმენტაცია, დაინტერესებული კი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირი“.

რების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლოსაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

აღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირი შესაძლებელია იყოს მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი მისი მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა განცხადებას უნდა ერთვოდეს დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, 2013 წლის 26 სექტემბერს, ე. გ-ის წარმომადგენლებმა ო. კ-მა და დ. მ-ემ განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვეს ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვე-

თის ე. გ-ისათვის დაკანონება. განცხადებას ერთვოდა: 1. სამკვიდრო მონაწილეობა; 2. სს „...“ 2013 წლის 28 მარტის №130002827 წერილი; 3. ორთოგონალური ფოტო; 4. სანოტარო ფორმით შედგენილი მეზობლების განცხადება; 5. მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ქალაქის და ელ. ვერსია; 6. ე. გ-ის პასპორტის დამონმებული ასლი; 7. რწმუნებულება; 8. ფოტო სურათები; ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ; აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ განმცხადებელი ე. გ-ი მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა, როგორც გარდაცვლილი ძმის – ლ. გ-ის მემკვიდრე. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებიდან კი ირკვევა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უშუალოდ განმცხადებლის მიერ, მაშინ, როდესაც განმცხადებელი ითხოვდა, მისი ძმის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებას, როგორც მისი მემკვიდრე და განცხადებას დართული ჰქონდა ასევე სამკვიდრო მონაწილეობა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს ე. გ-ის წარმომადგენლების განცხადების განხილვისას უნდა ემსჯელათ არა იმ გარემოებაზე, რომ ე. გ-ს დაკავებული ჰქონდა თუ არა მიწის ნაკვეთი თვითნებურად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებაამდე და აკმაყოფილებდა თუ არა იგი ამ კანონის დადგენილ რეგულაციებს, არამედ მისი მამკვიდრებელი ძმა – ლ. გ-ი წარმომადგენდა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტს, ლ. გ-ის მიერ მის სიცოცხლეში ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის არსებობა, ან თვითნებურად დაკავებული მიწა უნდა ყოფილიყო დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე) და ამასთან, თვით-

ნებურად დაკავებული მინის ფართობი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე. საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებით პირობას წარმოადგენდა კანონი განკარგვას უქვემდებარებდა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში რიცხულ მინის ნაკვეთებს, შესაბამისად, ყოველივე აღნიშნული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ე. გ-ის წარმომადგენლების განცხადების ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს არა ე. გ-თან, არამედ მის ძმასთან – ლ. გ-თან მიმართებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, რაც სსსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობას წარმოადგენს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 12 ივნისის განწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის
დადასტურება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-259-255(კ-15)

8 ოქტომბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 19 სექტემბერს მ. ა-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსა-
ხურის მიმართ, ხოლო მესამე პირებად მიუთითა – პ. ს-ი, გ., თ.,
თე. და ლ. ქ-ეები.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2014 წლის 25 ივლისს განცხადე-
ბით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გორის სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რე-
გისტრაციის მოთხოვნით გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სა-
სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2014 წლის 31 ივლისის №... გადაწყვეტილებით სა-
რეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ სარე-
გისტრაციოდ წარდგენილ და მესამე პირების საკუთრებაში არ-
სებულ №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული
უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა
ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარე-
გისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 სექტემბრის №... გადაწყ-
ვეტილებით შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო
შენწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ 2013 წლის 28 ოქტომბრის
№AA2013042652-03 საარქივო ცნობის საფუძველზე, სსიპ სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებით მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2020 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი №... საკადასტრო კოდით.

მითითებული საარქივო ცნობის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებით მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით ასევე აღირიცხა 964 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით.

მოსარჩელის მითითებით, საკომლო წიგნის ამონაწერიდან ვლინდებოდა, რომ თ. ქ-ის კომლს სოფელ ... გააჩნდა 1,26 ჰა მიწის ნაკვეთი. ხოლო 1990 წლის 25 აგვისტოს „ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის“ თანახმად დგინდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული იყო თ. ქ-ის საცხოვრებელი სახლი, შეადგენდა 1264 მ²-ს, მაშინ, როდესაც პ. ს-ს, გ., თ., თე. და ლ. ქ-ებს სწორედ აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე გადაეცათ საკუთრების უფლება 2020 მ² მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №... . ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები.

მოსარჩელემ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურიდან განცხადებით მოითხოვა სოციალურ-უფლებრივი ხასიათის ცნობა, კერძოდ, 1992-1999 წლებში მ. ა-ისა და თ. ქ-ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები და ზედღუღეთის საკრებულოს ის ოქმი და მის სახელზე გაცემული დადგენილება, რომელიც შეეხებოდა მ. ა-ისათვის და თ. ქ-ისათვის მიწის განაწილებას.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 21 ივლისის №AA2014041726-03 და 2014 წლის 21 ივლისის №AA2014041725-03 საარქივო ცნობებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 2 აგვისტოს №160815 და 2014 წლის 2 აგვისტოს №160822 გადაწყვეტილებებით მ. ა-ს ეცნობა, რომ მათთან მის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია დაცული არ იყო.

მოსარჩელემ 2014 წლის 31 ივლისს განცხადებით მიმართა შპს „...“ საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების მოთხოვნით.

შპს „...“ 2014 წლის 11 აგვისტოს №5 დასკვნის თანახმად, მ. ა-ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და საჯარო რეესტრში მესამე პირების სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ურთიერთშედარებით დადგინდა, რომ მ. ა-ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერძოდ 370,56 მ² მდებარეობს საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით მესამე პირების თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მ. ა-ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ურთიერთშედარებით დადგინდა, რომ მ. ა-ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერძოდ, 212,02 მ² მდებარეობს საჯარო რეესტრში მესამე პირების სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ცნობილი რომ ყოფილიყო 2014 წლის 7 მარტის №... და 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებების მიღების დროს, იგი არსებითად განსხვავებულ გადაწყვეტილებას მიიღებდა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით უკანონოდ აღირიცხა თავისი კუთვნილი ფართის ნაწილი, რაც მისი საკარმიდამო მიწის შემადგენელი ნაწილია.

ამასთან, მოსარჩელის მოსაზრებით, მესამე პირებს უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით ეკუთვნით 1264 მ² მიწის ნაკვეთი, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ მათ სახელზე აღრიცხა 2020 მ², ანუ 756 მ²-ით მეტი.

მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... და 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებები და მათი ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 სექტემბრის №185828 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 2020 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის გ. (პ/ნ...), თ. (დაბ. 2005 წლის 3 თებერვალს), თე. (პ/ნ ...), ლ. (პ/ნ

...) ქ-ეების და პ. ს-ის (პ/ნ ...) საკუთრებაში – №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა – 370 მ² ფართის ნაწილში, ასევე, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 964 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის მესამე პირების საკუთრებაში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა – 212,02 მ² ფართის ნაწილში. ამასთან, მოსარჩელემ საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 სექტემბრის №185828 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 2020 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის გ., თ., თე., ლ. ქ-ეების, პ. ს-ის საკუთრებაში №...საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილება შპს „...“ 2014 წლის 11 აგვისტოს №5 დასკვნის №2 დანართზე მითითებული 370 მ² ფართის ნაწილში; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 964 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის გ., თ., თე., ლ. ქ-ეების, პ. ს-ის საკუთრებაში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილება შპს „...“ 2014 წლის 11 აგვისტოს №5 დასკვნის №3 დანართზე მითითებული 212,02 მ² ფართის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი მ. ა-ის საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 სექტემბრის №185828 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა მხარეთა მიერ წარმოდგენილი განცხადებების (საჩივრის) საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეესწავლა მითითებულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელისა და მესამე პირების (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მო-

მიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გორის რაიონის სოფელ ახალსოფელის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით თ. ქ-ის კომლის წევრები არიან ლ, გ., თ. ქ-ეები და პ. ს-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 90 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1980 წელს; მიწის განაწილების სიებში 1993-1998 წლების მდგომარეობით თ. ქ-ის სახელზე ირიცხება 1,26 ჰა მიწა (პირველი კატეგორია).

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 28 ოქტომბრის №AA2013042652-03 საარქივო ცნობის საფუძველზე, 2014 წლის 7 მარტს მესამე პირების საკუთრებაში №...საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით აღი-რიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 2020 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), საცხოვრებელ სახლთან ერ-თად და №... საკადასტრო კოდით 964 მ² სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ფართები.

გორის რაიონის სოფელ ... 1986-1995 წლების საკომლო წიგ-ნის ჩანაწერების მიხედვით, მ. ა-ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 230 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1976 წელს და 0,25 ჰა მიწის ფართობი; მიწის განაწილების სიებში 1993-1998 წლების მდგომარეობით მ. ა-ის სახელზე ირიცხება 0,86 ჰა მიწა (პირველი კატეგორია), ხოლო 1996-2007 წლების საკომლო წიგ-ნში გადახაზულია და მითითებულია, რომ ცხოვრობს ქ. თბილის-ში.

მითითებული საარქივო ცნობის საფუძველზე, მ. ა-მა მიმარ-თა გორის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრე-ბის უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, რომელზეც სა-რეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარე-გისტრაციოდ წარდგენილ და №... და №... საკადასტრო კოდე-ბით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცე-მებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება; შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო სა-რეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო მ. ა-ის საჩივარი სადა-ვო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე განუხილველად

დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...“ მიერ 2014 წლის 11 აგვისტოს გაცემული დასკვნის თანახმად, მ. ა-ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთსა და მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ადგილი ჰქონდა გადაფარვას: №...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე – 370 მ²-ის ნაწილში, ხოლო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე – 212,02 მ²-ის ნაწილში.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მ. ა-სა და მესამე პირებს უფლების დამდგენი დოკუმენტის – საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, თუმცა ამ დოკუმენტაციით უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები არ დგინდება.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში მესამე პირების სახელზე საკუთრების სადავო რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომებითი ნახაზების მეშვეობით და მხოლოდ მათ მითითებებზე დაყრდნობით მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობოდა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის განმარტებით, მესამე პირების საკუთრებაში მოექცა მის ეზოსთან მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ადრიდანვე მისი მშობლები ფლობდნენ და სარგებლობდნენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მესამე პირების საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციით აღირიცხა მის ეზოსთან მდებარე მიწის ის ნაკვეთები, რომლებზეც უტყუარად და სრულყოფილადაა გასარკვევი მოსარჩელისა და მესამე პირთა (ან სხვა პირთა) საკუთრების უფლება.

განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის შუამდგომლობით მონ-მის სახით დაკითხული იქნა ო. ვ-ი, ა. ბ-ი, მ. ს-ე, ა. და ნ. მ-ები. მესამე პირების შუამდგომლობით დაკითხული იქნა – მ. ე-ი, ს. ყ-ი და რ. ჯ-ი.

ო. ვ-ის (მ. ა-ის შორეული ნათესავი, თ. ქ-ის კლასელი, მიწის განაწილების კომისიის ყოფილი თავმჯდომარე), ა. ბ-ის (საკრებულოს ყოფილი გამგებელი), მ. ს-ის (თ. ქ-ესთან ჰქონდა მცირე კონფლიქტი), ა. და ნ. მ-ების (მოსარჩელისა და მესამე პირების მეზობელი) განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველთვის ა-ების მამა-პაპის მფლობელობაში იყო. შემდგომში ეს ადგილი

ნაგავსაყრელად იქცა, თუმცა ა-ებმა სატვირთო ავტომანქანებით მიწა გამოიტანეს, ამოავსეს, დარგეს კაკლისა და სხვა ნარგავები; საავტომობილო გზის გაყვანის გამო ა-ს კუთვნილი მიწა ორად გაიყო – სახლი და მიწის ნაკვეთის ნაწილი გზის ერთ მხარესაა, ხოლო მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილი გზის მეორე მხარეს; სადავო მიწას ესაზღვრება ე.წ. „...“; მ. ა-ის დედამ, ქ-ეების თხოვნის საფუძველზე, მათ დაუთმო დაახლოებით 4 მეტრი სიგანის მიწა, სადაც ქ-ეებმა გაავლეს რკინა-ბეტონის ლობე.

მ. ე-ის ჩვენებით (მხარეთა მეზობელი), სადავო მიწის ადგილზე იყო ნაგავსაყრელი, რაც ურიკისა და ავტომანქანის საშუალებით მიწით ამოავსეს ქ-ეებმა და მათ მფლობელობაშია.

ს. ყ-ის ჩვენებით (მხარეთა მეზობელი, თ. ქ-ის ყოფილი თანამშრომელი), სადავო მიწის ადგილზე იყო ნაგავსაყრელი, რომელიც არავის საკუთრებაში არ იყო.

რ. ჯ-ის ჩვენებით (მხარეთა მეზობელი) სადავო ნაკვეთთან მდებარე წყაროს ჰქვია „ყ...“. იქ არსებული ნაგავსაყრელი არა კონკრეტულად რომელიმე ოჯახმა, არამედ მთელმა სოფელმა ამოავსო მიწით, რომელიც დღეს ქ-ეების მფლობელობაშია.

რაიონული სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტავს, რომ სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირების სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექ.ბიუროს არქივსა და თვით საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო მონაცემებს, სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებს. დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მესამე პირების მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საკომლო წიგნის ჩანაწერში მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა მითითებული არ არის, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მათი

საკუთრების ადგილმდებარეობა და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

რაიონული სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. მისივე განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, მაშინ, როდესაც აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასებისა და გამოკვლევის გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა მოსარჩელესთან მიმართებაში.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოხსენებული გარემოებების დადგენა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის ვალდებულებაა. კერძოდ, საკითხის ხელახლა განხილვისას მან უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთებზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით მიიღოს გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახლა განხილვისას ყურადღება უნდა მიაქციოს სასამართლო სხდომაზე ორივე მხარის შუამდგომლობით დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებს, მათ შინაარსს. შეაფასოს ამ ჩვენებათა ურთიერთშესაბამისობა, ურთიერთწინააღმდეგობა და სისწორე საქმის სხვა გარემოებებთან ერთობლიობაში, და სანდოობისა და დამაჯერებლობის ხარისხის მიხედვით, გაითვალისწინოს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში.

გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით აპელანტს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სააპელაციო საჩივარზე დაუდგინდა ხარვეზი. აღნიშნული განჩინებით აპელანტს განემარტა, რომ უნდა დაეზუსტებინა აპელანტთა ვინაობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებით დააზუსტა აპელანტი მხარეები და აპელანტებად მიუთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სა-

ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ა. ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა განსხვავებული სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ და რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებსა და ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ და მე-5 ნაწილებზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მისივე განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააპელაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და განმარტავს, რომ სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა რაიონული სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ განსახილველ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი. სააპელაციო

პალატის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელესა და მესამე პირებს, მართალია, საარქივო ცნობის საფუძველზე ერიცხებათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ საარქივო ცნობაში არ არის მითითებული მათი ადგილმდებარეობის შესახებ და ასევე, არც სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არსებობს, რომლითაც დადგინდებოდა მოსარჩელისა და მესამე პირების კუთვნილი მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას დაადგინონ სადავო მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძლოდ მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოებისათვის აღნიშნული გარემოების დადგენის დავალდებულება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელმა ორგანოებმა ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად გამოიკვლიეს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, ასევე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილზე და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლზე და განმარტა, რომ სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგება. ამასთან, ისინი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-

რების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად განსაზღვრულია საკომლო წიგნიდან ამონაწერი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთების მესამე პირების სახელზე აღრიცხვის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში წარდგენილი როგორც მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ასევე 2013 წლის 28 ოქტომბრის საარქივო ცნობა.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით მესამე პირების საკუთრებად აღიერიცხა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მანამდე მის კანონიერ სარგებლობაში იმყოფებოდა. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საარქივო ცნობით ვერ დგინდება მ. ა-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, შესაბამისად, ვერ დგინდება, რომ მესამე პირების სახელზე აღიერიცხა სწორედ ის მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი, რომელსაც მანამდე ფლობდა მოსარჩელე მ. ა-ი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნისა და მასში არსებული მონაცემების გაზიარება ვერ მოხდებოდა სასამართლოს მიერ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის საკითხის დადგენა წარმოადგენს არა ექსპერტის კომპეტენციას, არამედ სამართლებრივ კატეგორიას და, შესაბამისად, სასამართლოს კომპეტენციას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მცხოვრებ პირთა ნაწილის მიერ შედგენილ აქტზე, რომლის თანახმად, მასზე ხელმოწერილი პირები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... ე.წ. „...“ უბანში მდებარე ბუნებრივი წყაროს მიმდებარე ტერიტორია, რომელსაც ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სოფლის საუბნო გზა, ჩრდილო-დასავლეთიდან მდინარე ბერშოულა, სამხრეთის მხრიდან – ... გზა (გზის ამ მონაკვეთზე სამხრეთით მდებარეობს მ. ა-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი), დასავლეთის მხრიდან – თ. ქ-ის ოჯახის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოსაზღვრულია ღობით – ნაწილობრივ ე.წ. „სეტკით“, ნაწილობრივ ე.წ. „ბეტონით“, ხოლო აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სოფლის საუბნო გზა. აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს მ. ა-ის ოჯახის კუთვნილ მამა-პაპურ მიწას. 40-იან წლებში ორივე მიწის ფართი – საკარმიდამო მიწის ნაკ-

ვეთი და ბუნებრივი წყაროს მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენდა მ. ა-ის ოჯახის საკუთრებას. შემდგომში ცენტრალური საავტომობილო გზის გაყვანასთან დაკავშირებით ეს მთლიანი ნაკვეთი გზამ გაყო ორ ნაკვეთად, ერთი დარჩა გზის ჩრდილოეთით (ბუნებრივი წყაროს მიმდებარე ტერიტორია), ხოლო მეორე გზის სამხრეთით (მ. ა-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი). ბუნებრივი წყაროს მიმდებარე ტერიტორია წლების წინ წარმოადგენდა დამრეც ფერდობს, რომელშიც შემდგომში დიდი რაოდენობით (დაახლოებით 100-მდე სატივრთო მანქანით) მიწა შეიტანა მ. ა-ის ოჯახმა და გააშენა კაკლის ნარგავები. ორივე ამ მიწის ფართი დღემდე მ. ა-ის ოჯახის მფლობელობაშია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ა-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის შედეგადაც მიღებული იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ა-მა საარქივო ცნობის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების დარეგისტრირება სადავო უძრავ ქონებაზე, თუმცა უარი ეთქვა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო.

კასატორის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციაზე უარი უთხრა არა იმ საფუძველით, რომ წარმოადგენილი სამართლებრივი აქტით არ დასტურდებოდა მისი საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, არამედ იმის გამო, რომ ადგილი ჰქონდა ინსტრუქციით გათვალისწინებულ ზედდებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ მ. ა-ს მესამე პირებზე ადრე რომ მიემართა მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის მოთხოვნით, მარეგისტრირებელი ორგანო დაურეგისტრირებდა საკუთრებაში, რადგან იმ დროისათვის არ იარსებებდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება.

კასატორმა აღნიშნა, რომ, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმ ფაქტზე, რომ მ. ა-ი და მისი ოჯახი ფლობდა და სარგებლობდა სადავო უძრავი ქონებით და ასეა დღესაც. აღნიშნულს ადასტურებს როგორც მისი შუამდგომლობით დაკითხულ

მონმეთა ახსნა-განმარტებები, ასევე ის ფაქტიც, რომ მესამე პირების სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მის მიერ შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთის ნაწილშია მოქცეული.

კასატორმა მიიჩნია, რომ ვინაიდან სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მას უნდა გამოეყენებინა და არ გამოეყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 და 96.2 მუხლები, ამავე კოდექსის 53.1 და 53.5 მუხლები, ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლი.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.4 მუხლი და აღნიშნავს, რომ მესამე პირების სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციით დაირღვა მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები, ვინაიდან მას გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს თავის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა უარი ეტყვა რეგისტრაციაზე იმის გამო, რომ მესამე პირებზე უფრო ადრე არ მიმართა საჯარო რეესტრს.

კასატორის მითითებით, ვინაიდან ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ გამოუკვლევიათ სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრების საკითხი და დავის საგანი შეეხება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არა მოსარჩელეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 1 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 ივნისის განჩინებით მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაშვებულ იქნა განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილ-

დეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2014 წლის 25 ივლისს მ. ა-მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს და გორის არქივის 2014 წლის 24 ივლისის №AA2014040035-03 საარქივო ცნობის საფუძველზე, გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე 854,3 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას დაურთო 1) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით, 3) საარქივო ცნობა.

მ. ა-ის 2014 წლის 25 ივლისის განცხადებასთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 31 ივლისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და მესამე პირების სახელზე საჯარო რეესტრში №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. შესაბამისად, მ. ა-ს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო.

2014 წლის 11 აგვისტოს მ. ა-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... და 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 სექტემბერის №185828 გადაწყვეტილებით მ. ა-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საქმეში წარმოდგენილია გორის არქივის 2013 წლის 28 ოქტომბრის №AA2013042652-03 საარქივო ცნობა, რომლითაც

დასტურდება, რომ გორის რაიონის სოფელ ა-ის 1996-2007 წლების საკომლო ჩანაწერების მიხედვით თ. ქ-ის კომლის წევრები არიან ლ, გ., თ. ქ-ეები და პ. ს-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 90 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1980 წელს. მიწის განაწილების სიებში 1993-1998 წლების მდგომარეობით თ. ქ-ის სახელზე ირიცხება 1,26 ჰა მიწის ნაკვეთი (პირველი კატეგორია).

მითითებული საარქივო ცნობის საფუძველზე, მესამე პირებმა 2014 წლის 28 თებერვალს მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას თან დაურთეს 2013 წლის 28 ოქტომბრის №AA2013042652-03 საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით და კომლის წევრთა პირადი მონაცემები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებით მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2020 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით. ასევე, ამავე სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2014 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებით მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 964 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №... საკადასტრო კოდით, მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ა-ი.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ გორის არქივის 2014 წლის 24 ივლისის №AA2014040035-03 საარქივო ცნობის თანახმად, გორის რაიონის სოფელ ... 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, მ. ა-ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 230 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1976 წელს და 0,25 ჰა მიწის ფართობი. მიწის განაწილების სიებში 1993-1998 წლების მდგომარეობით მ. ა-ის სახელზე ირიცხება 0,86 ჰა მიწის ნაკვეთი (პირველი კატეგორია).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მესამე პირების მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია უპირობოდ ქმნიდა თუ არა საკუთრების უფლების მათ სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს იმ პარამეტრებითა და საზღვრებით, რაც მათ მიერ იქნა მოთხოვნილი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე 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-ნაგებობებით (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 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რაც მ. ა-ს გააჩნდა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარედ მიიჩნევა ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მ. ა-ის მიერ საქმეში წარმოდგენილი გორის არქივის 2014 წლის 24 ივლისის საარქივო ცნობაზე, რომლის საფუძველზეც, მ. ა-ის სახელზე ირიცხება მიწის ნაკვეთი, თუმცა არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები. ასევე, მიუთითებს მ. ა-ის შუამდგომლობით მონმის სახით დაკითხული პირების ახსნა-განმარტებებზე, რომლებიც აღნიშნავენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველთვის ა-ების მფლობელობაში იყო. შემდგომში ეს ადგილი ნაგავსაყრელად იქცა, თუმცა ა-ებმა სატვირთო ავტომანქანებით მიწა მოიტანეს, ამოავსეს, დარგეს კაკლის ხეები და სხვა ნარგავები. საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაპყრობს იმაზე, რომ მესამე პირების სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციით მ. ა-ის მიერ მყარი მიწით (ნაწილობრივ ე.წ. „სეტკით“, და ნაწილობრივ ე.წ. „ბეტონით“) შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოექცა მესამე პირების საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი ცხადყოფს განსახილველი საქმისადმი მ. ა-ის კანონიერი ინტერესის არსებობას.

ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას მასზე, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინიდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებენ მ. ა-ის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. ასევე, ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მ. ა-მა ვერ დაასაბუთა ის ფაქტი, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით მესამე პირების საკუთრებად აღირიცხა ის მიწის

ნაკვეთებიც, რომლებიც მანამდე მის კანონიერ სარგებლობაში იმყოფებოდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენენ აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან აღნიშნული აქტებით სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა მესამე პირების სახელზე, შე-საბამისად, დაინტერესებულ პირებს წარმოემვათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.4} მუხლზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

ზემოაღნიშნული მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარკვეულწილად უფროთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას. ასეთი აქტის გამოცემით დაინტერესებულ მხარეს, მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირებს, კანონიერი ნდობა წარმოემვათ აქტის მიმართ. ამდენად, აღნიშნული მუხლი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობას, როდესაც დადგენილია დაინტერესებული მხარის – აქტის ადრესატის, კანონიერი ნდობის უფლების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ დაუშვებელია აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მაშინაც კი, თუ იგი კანონსაწინააღმდეგოა. აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შეიძლება მოხდეს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მისივე განმარტებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენენ აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან ამ აქტებით სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლე-

ბით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში მესამე პირების სახელზე. მათი ბათილად ცნობა შეიძლება მოხდეს მხოლოდ მაშინ, თუ დადგინდება, რომ ამ აქტების გამოცემით, კერძოდ, სადავო მინის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციით, არსებითაც ილახება მ. ა-ის უფლებები და კანონიერი ინტერესები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულებელყოფის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მესამე პირების კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრინციპთან – კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტებით არსებითად ილახება მ. ა-ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-მარტული ორგანოების მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება.

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 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მიუთითებული ნორმის მოთხოვნა უგულებელყოფილი იქნა მარე-

გისტრირებული ორგანოების მიერ.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს, ისევე როგორც მესამე პირებს, უფლების დამდგენი დოკუმენტის – საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, საკუთრების უფლება გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე, თუმცა აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტებით უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები არ დგინდება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთების მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით და მხოლოდ მათ მითითებებზე დაყრდნობით მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობოდა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტების საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მესამე პირების მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მართალია, ფორმალურად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა საკომლო წიგნის ჩანაწერში მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა მითითებული არ იყო. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი ერთობლივი შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციისა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოებს ზუსტად უნდა განესაზღვრათ მესამე პირების საკუთრების ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები, რომლის მეშვეობითაც გამოირიცხებოდა სხვა პირთა უფლებების შელახვა. ამასთან, გორის სარეგისტრაციო სამსახურს ადმინისტრაციული წარმოების დროს სარეგისტრაციოდ წარდგე-

ნილი დოკუმენტაცია უნდა შეედარებინა ტექ.ბიუროს არქივში დაცულ დოკუმენტაციასა და რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლები), გეოგრაფიული მდებარეობა და განესაზღვრა მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

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 დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

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

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ა-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 400 ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით; სულ – 400 ლარი).

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

ბ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 სექტემბრის №185828 გადაწყვეტილება;
5. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 7 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ა-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 ლარის (100+300) ანაზღაურება;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიეპელი

1. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის გეგმების კანონიერება და მისი შესაბამისობა საპროექტო დოკუმენტაციასთან	3
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი	13
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება	36
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია	65
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება	81
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია	112; 139
მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერება	154

2. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	193; 216
მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება	234

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